

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CALDAS
MUNICIPIO DE BELALCAZAR
ACUERDO N° 018 DEL 2000**
()

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

Que el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal -EOTM-, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y

competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

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

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

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

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

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

Que la cuarta parte establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la quinta parte se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial municipal.

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

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Belalcázar, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo, los mapas y anexos a los cuales aquí se hace referencia.

PRIMERA PARTE

CAPÍTULO I OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

- a. Contribuir a mejorar las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal, y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Definir criterios y orientar los procesos de la ocupación del suelo urbano y rural de acuerdo con la oferta ambiental y las demandas de la población tanto para los aspectos productivos como para la oferta de servicios.
- c. Ayudar a la preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad social y cultural.
- d. Propender por el desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural en su contexto regional.
- e. Contribuir al desarrollo humano sostenible y a la ampliación de las oportunidades y posibilidades de la población al derecho fundamental a un ambiente sano y productivo.
- f. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- g. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- h. Preveer el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- i. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con sus necesidades y la ubicación regional del municipio
- j. Identificar la infraestructura para ejecutar el modelo de desarrollo propuesto por el municipio.
- k. Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.
- l. Evitar los asentamientos humanos en zonas de riesgo medio y alto y establecer planes de manejo para las áreas sometidas a amenazas naturales.
- m. Estimular la ocupación y uso ordenado y racional de las áreas no desarrolladas dentro

de la zona urbana y en la zona rural.

- n. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

La responsabilidad del Sistema de Información Municipal estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, la cual suministrará la información necesaria a las entidades del orden municipal, departamental y nacional de acuerdo con las instrucciones que fije el Alcalde.

PARÁGRAFO. El municipio deberá, en un plazo no mayor de 6 meses después de aprobado el presente acuerdo, elaborar el expediente urbano de acuerdo al artículo 112 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal se

incorporarán al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

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

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

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

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

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

SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO II EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 14. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. Los límites del Municipio de Belalcázar son los siguientes, de acuerdo a la Ordenanza 01 de 1970, con la cual se ratifican los límites del municipio de Belalcázar según el Artículo 6c y la Ordenanza No. 23 de 1999, con la cual se crea el municipio de San José Caldas, que para efectos en esta materia debe retomar parte de los límites definidos anteriormente para el Municipio de Risaralda.

- a) *Con el Municipio de San José:* “Partiendo del puente sobre la Quebrada el Tigre en la carretera Troncal de Occidente, que de Pereira Conduce a Medellín, situado cerca al Balneario Acapulco, punto de concurso de los Municipios de Belalcázar, San José y Viterbo, se sigue aguas arriba por la mencionada quebrada hasta donde le desemboca la quebrada el Guamo, por ésta aguas arriba hasta su nacimiento en el Alto del Guamo; de aquí en dirección Noreste (N.E) hasta el nacimiento de la quebrada La Habana (coordenadas planas X=1.152.485; Y:1.142.410); por ésta aguas abajo hasta la confluencia de la Quebrada El Purgatorio.
- b) *Con el Municipio de Risaralda (Caldas).* A partir de la Confluencia de la Quebrada el Purgatorio a la Quebrada la Habana, continuando aguas abajo hasta la desembocadura de esta última en el río Cauca, teniéndose así el punto de concurrencia de los municipios de Belalcázar, Risaralda y Chinchiná.
- c) *Con el municipio de Chinchiná:* “Partiendo de la confluencia de la Quebrada la Habana con el Río Cauca, punto de Concurso de los municipios de Belalcázar , Chinchiná y Risaralda, se sigue por el Río Cauca aguas arriba hasta donde le confluye el Río San Francisco, punto de concurso de los Municipios de Belalcázar y Chinchiná en el límite con el departamento de Risaralda”.
- d) *Con el Departamento de Risaralda..* Desde la desembocadura de la Quebrada los Tarros en el Río Cauca, sitio de concurso de los municipios de Marsella, La Virginia y Belalcázar, continuando por esta quebrada hasta su divisoria de aguas con la Quebrada el Cairo, de allí se sigue una línea por la divisoria hasta el nacimiento de la Quebrada El Cairo. siguiendo por esta quebrada hasta su confluencia en el río Risaralda, punto de concurso de los municipios de La Virginia y Belalcázar.

- e) *Con el Municipio de Viterbo:* “ Partiendo de la confluencia del Río Risaralda, punto de concurso de los municipios de Belalcázar y Viterbo en el límite con el Departamento de Risaralda, se continúa por el río Risaralda, aguas arriba hasta donde le desemboca la Quebrada el Tigre, por ésta aguas arriba, hasta el puente en la carretera Troncal

ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. El territorio del Municipio de Belalcázar se clasifica en suelo rural, urbano, suburbano, de protección y de expansión urbana (ver Mapa de Perímetro Urbano y Suelo de Expansión Urbano, Suelo de protección urbano , 1:2000 y Zonificación Ambiental y Usos Adecuados, 1:25000 y perímetros tamaño carta).

ARTÍCULO 16. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este Esquema de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se define como área de consolidación urbanística prioritaria.

PARAGRAFO: El área que conforma el suelo urbano está delimitada por el perímetro respectivo. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

ARTÍCULO 17. PERÍMETRO URBANO. El suelo urbano de la cabecera municipal de Belalcázar se encuentra delimitado por el perímetro cuyos limites se establecen a continuación (ver mapa de perímetro urbano):

*Partiendo del punto **número 1**, N=1.044.770 E=1140.768 Se sitúa este punto 100 m arriba de la entrada al cementerio en la margen izquierda de la vía que conduce a la Habana, para continuar poligonal por el costado occidental de la citada vía con rumbo noreste hasta llegar al Barrio Miraflores por el mismo costado con rumbo N30E, a una distancia de 190 m para llegar al punto **número 2**, N= 1.044.927 y E=1.140.860, de allí con dirección aproximada N5E y una longitud de 85 m, para alcanzar el punto **número 3** de coordenadas N=1.045.012 E=1140.867, continuando de allí con rumbo principal N35E con una longitud total de 240 m, a una distancia de 50 a partir de la margen izquierda de la vía que conduce a la Habana hasta encontrar el Punto **número 4**, N=1.042.204 E=1.141.012 ,a partir de éste se sigue con rumbo S60E y una longitud de 115 m, hasta el punto **número 5**, N=1.045.150 E=1.141.111, para seguir descendiendo con rumbo S30W con una distancia de 50 m desde la margen derecha de la vía, en un trayecto de 297 m, hasta alcanzar el punto **número 6** N= 1.044.890 E=1140970, para proseguir con una dirección aproximada N80W con una distancia de 45 m con una distancia de 45 m hasta el punto **número 7** de coordenadas N=1.044.896 E=1.140.927, de allí siguiendo la dirección de la vía con rumbo S30W y con una distancia de 174.7 hasta el cruce entre el límite entre el cementerio y la margen derecha de la vía interior de éste, hasta alcanzar el **punto 8** de*

coordenadas $N=1.044.746$ $E=1.140.841$ de allí, siguiendo el límite del cementerio con una longitud aproximada este oeste y a una distancia de 48 m en el **punto 9** $N=1.044.733$ $E=1.140.889$, luego con rumbo aproximado Sur – Oeste, con una longitud de 84 m al **punto 10** de coordenadas $N=1.044.668$ $E=1.140.835$ rodeando el cementerio, hasta situarlo sobre el **punto Numero 11**. $N=1.044.693$ $E=1.140.7811$ de allí continuamos por el interior de los predios que dan frente a la carrera tercera con rumbo sur oeste 545 m aproximadamente entre las calles 29 a la 17 donde fijamos otro punto. **Punto 12**. $N=1.044.210$ $E=1.140.460$ continuamos por el interior de las manzanas 89 y 88, 205 m, con rumbo sur oeste, hasta salir a la calle 12 con carrera primera, para continuar por la carrera primera, 35 m con el mismo rumbo y girar 20 m con rumbo oeste, hasta salir a la calle 11, continuar con rumbo sur oeste 45 m para finalmente voltear con dirección nor oeste 45 m, hasta salir a la carrera segunda con calle 10, donde ubicamos otro punto. **Punto 13**. $N=1.043.960$ $E=1.040.350$ continuamos con rumbo sur por la carrera segunda 25 m para tomar sobre el costado izquierdo con la citada carrera, un pequeño sector con una longitud de 25 m E-W y 25 m norte sur, hasta regresar a la carrera segunda avanzar 170 m. continuamos por la carrera que conduce a Beltrán 420 m aproximadamente hasta cerca de la cancha de fútbol donde ubicamos otro punto. **Punto 14**: $N=1.043.481$ $E=1.040.475$ A partir de este lugar se continua la poligonal con rumbo general sur oeste, primero 150 m. hasta salir al antiguo camino que conducía a Marsella; luego 60 m a salir a la vía que rodea el monumento y finalmente 210 m por la mencionada vía hasta su desembocadura a la carretera que une a Belalcázar con la Virginia, donde ubicamos otro punto. **Punto 15**: $N=1.043.200$ $E=1.140.192$, continuamos por dicha vía 100 m con una amplitud de 10 m a partir del eje de la vía hasta alcanzar el **punto 16** de coordenadas $N: 1.043.110$ $E: 1043110$, de allí con dirección aproximada norte sur, con una amplitud de 50 m a partir del eje de la vía, y siguiendo norte sur con longitud de 200 m hasta el **punto 17** de coordenadas $N: 1.042.908$ $E: 1.140.127$, incluyendo de esta manera el sector conocido como la Cristalina, con una amplitud de 105 m, se avanza con rumbo nor oeste hasta alcanzar el **punto 18** $X: 1.042.928$ $Y: 1.140.069$. De aquí se sigue en dirección nor este, por la margen izquierda de la vía a una distancia de 50 m del borde de la carretera central, con una longitud de 205 m, hasta el **punto 19** $X: 1.043.123$ $Y: 1.140.114$, luego se avanzan 43 m, hasta alcanzar el **punto 20** $X: 1.043.118$ $Y: 1.140.132$, de acá con rumbo noreste, 272 m paralelos a la margen de la vía, hasta alcanzar el predio donde se ubica la CHEC **punto 21** de coordenadas $X: 1.043.4448$ $Y: 1.140264$, luego se avanza 18 m al noroeste, 20 m norte sur y 30 noreste, rodeando el predio hasta salir paralelo a la carrera tercera y avanzar otros 28 m hasta el **punto 22** $X: 1.043.500$ $Y: 1.140.282$ siguiendo 54 m al noroeste y 93 norte sur y 32 m nor este rodeando el predio del hospital San José, y continuando 39 m al noroeste, 57 m este oeste, 33 al sur oeste y 7 este oeste hasta alcanzar el **punto 23** de coordenadas $X1: 1.043.614$ $Y: 1.140.169$, y de allí hasta el cruce de la vía que conduce al matadero por una línea irregular con tendencia norte sur a noroeste, 250 m, hasta la ubicar el **punto 24** $X: 1.043.725$ $Y: 1.140.080$, de allí con rumbo norte sur aproximado por el costado oeste de la vía, con una distancia de 49 m al **punto 25** $X: 1.043.769$ $Y: 1.140.081$, continuando con un trazo regular 453 m hasta el punto de proyección de la carrera 7 entre calles 9 y 8, en el **punto 26** $X: 1.043.987$ $Y: 1.140.150$. A partir de éste punto se avanza 34 m con dirección noroeste y 20 m norte sur, hasta el cruce de la vía proyectada a partir de la calle 10 hasta el **punto 27** con coordenadas $X: 1.044.019$ $Y: 1.140.125$, siguiendo en una dirección aproximada paralela a la vía. Englobando los predios existentes de es en este sector, con una longitud de 360 m hasta el **punto 28** de coordenadas $X: 1.044.072$ $Y: 1.140.168$,

proyección de la carrera 8 y continuando paralela a esta con una dirección noreste a casi norte sur 62 m y volteando 24 m esteoeste hasta volver a la proyección de la carrera 7 con 288 m hasta el **punto 29** de coordenadas X: 1.044.123 Y: 1.140.208 y de allí 37 m Norte sur para seguir con una línea irregular noroeste con una longitud total de 34 m, hasta alcanzar la calle 18 con la proyección de la carrera 10, en el **punto 30** X: 1.044.360 Y:1.140.204, de allí con rumbo noroeste 91 m hasta alcanzar la Quebrada la manga y continuar sur oeste por el cauce de dicha quebrada con una longitud de 269 m hasta el **punto 31** X: 1.044.227 Y:1.139.966, para seguir con rumbo aproximado este oeste 104 m hasta el **punto 32** X:1.044.231 Y:1.139868, de acá con rumbo aproximado norte sur con 146 m hasta alcanzar la vía que conduce a Acapulco, dejar este y continuar 125 m con rumbo noreste y volver a salir a la citada carretera, para continuar por esta en dirección al centro 150 m hasta un punto sobre la misma carretera donde fijamos el siguiente, incluyendo dentro de estos dos puntos, 2 predios del municipio y la parroquia de Belalcázar que soportaron anteriormente el barrio subnormal la Cabaña. **Punto 33:** N=1.044.470 E=1.140.120 de aquí con rumbo nor oeste , seguimos 15 m, para luego girar con rumbo noreste 80 m, de aquí continuar con rumbo este en 120 m por una línea irregular hasta salir al cruce de la carrera 9 con calle 23 y continuar al norte primero por la calle 23 y luego por la carrera 10 hasta el cruce de esta con la calle 24 donde fijamos otro punto. **Punto 34:** N=1.044.570 E=1.140.290 Se sigue con dirección general este, primero por la calle 24 en 30 m y posteriormente por el interior de los predios que dan frente a la calle 24 y seguir por la misma dirección hasta el costado sur occidental del campo de fútbol, situado abajo del barrio La Pista para bordear este por su costado occidental hasta su punto norte, donde se coloca otro punto. **Punto 35:** N=1.044.645 E=1.140.530 se sigue con rumbo general así, 27 m sur este, por el límite de la cancha en su extremo norte, luego 48 m noreste por una línea irregular que forman los interiores de los predios que dan frente a la carrera tercera como también los interiores de la calle 28 entre carreras 3 y 5 en una longitud de 272 m, aproximadamente hasta donde desemboca la carrera tercera, a la altura del final del cementerio donde se llega nuevamente al **punto No. 1**, punto de partida .

ARTICULO 18. SUELO DE EXPANSION URBANO. Definido de acuerdo al artículo 32 de la ley 388/1997, El cual está conformado por los terrenos e inmuebles ubicados dentro de los siguientes perímetros, sin embargo para su desarrollo, se recomienda realizar los estudios geológico geotécnicos que permitan determinar su viabilidad para ser desarrollados a nivel urbanístico, de igual manera se deberá levantar la topografía de los mismos a escala 1:2000 para que se pueda tener la determinación de sus coordenadas y calcular las áreas adecuadamente, ya que las presentadas en este provienen de las planchas IGAC 1:25000.

La extracción de los predios 00-01-010-034 y 00-01-010-012 con un área de 64.069 m² que tienen como límite: Partiendo desde el cementerio y por la carretera del costado sur del mismo, rodeando el predio hasta encontrar la cota 1600, siguiendo hasta encontrar el drenaje que nace cerca al cementerio, aguas arriba por esta hasta encontrar el perímetro urbano en el límite oriental. Estos terrenos serán destinados para suplir la demanda de vivienda.

El predio 00-01-011-0004 en su totalidad y la extracción del predio 00-01-011-0008, ubicados cerca al estadio, con un área de 68.405 m², que se destinarán para uso recreativo y deportivo.

El predio ubicado en la salida hacia el municipio de la Virginia, con un área de 6033 m², los cuales se destinarán para vivienda de interés social.

ARTÍCULO 19. SUELO SUBURBANO. Son las áreas dentro del suelo rural en las cuales se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Dentro de estas áreas se incluyen las correspondientes a las áreas urbanizadas de Villas de Acapulco y de Punta del Este; el municipio establecerá las regulaciones complementarias para impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual debe contar con la infraestructura de espacio público, infraestructura vial, redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo. En el municipio de Belalcázar el suelo suburbano está delimitado como se presenta a continuación.

- Suelo Suburbano de Villas de Acapulco, ubicada cerca de la Confluencia de la Quebrada el Guamo y el Río Risaralda identificado con la ficha catastral 00.02.001-0001, Parcelación de vivienda campestre para 180 viviendas con un área total calculada en el SIG. 34.05 Ha.

Identificado con las coordenadas planas referidas de la plancha IGAC No. 205 IIID-1205IIID-3

X1=1.045.270 m.N	Y1=1.135.118 m.E
X2=1.045.310 m.N	Y2=1.135.764 m.E
X3=1.045.010 m.N	Y3=1.136.100 m.E
X4=1.045.520 m.N	Y4=1.136.450 m.E
X5=1.045.080 m.N	Y5=1.136.890 m.E
X6=1.145.140 m.N	Y6=1.137.330 m.E
X7=1.044.680 m.N	Y7=1.137.410 m.E
X8=1.044.332 m.N	Y8=1.137.260 m.E
X9=1044.230 m.N	Y9=1.136.530 m.E
X10=1044.320 m.N	Y10=1.136.530 m.E
X11=1.144.820 m.N	Y11=1.135.850 m.E
X12=1.144.930 m.N	Y12=1.135.130 m.E

- Suelo Suburbano de Punta del Este. Urbanización ubicada en la Vereda el Zancudo con un área de 88.760,80 m², extractados de los predios identificados con las fichas catastrales 00-02-0005-001-3000 y 00-02-0005-00-

38000. Para 16 viviendas de tipo campestre. Referidos en la plancha 224 I- B-1 a escalas 1:10.000 mapas Catastrales del Municipio de Belalcazar.

X1=	1.040.036 m.N	Y1=	1.136.100 m.E
X2=	1.040.063 m.N	Y2=	1.136.150 m.E
X3=	1.040.058 m.N	Y3=	1.136.178 m.E
X4=	1.040.034 m.N	Y4=	1.136.213 m.E
X5=	1.039.991 m.N	Y5=	1.136.223 m.E
X6=	1.039.807 m.N	Y6=	1.136.142 m.E
X7=	1.039.752 m.N	Y7=	1.136.095 m.E
X8=	1.039.678 m.N	Y8=	1.136.074 m.E
X9=	1.039.674 m.N	Y9=	1.136.020 m.E
X10=	1.039.747 m.N	Y10=	1.135.928 m.E
X11=	1.039.756 m.N	Y11=	1.135.906 m.E
X12=	1.039.789 m.N	Y12=	1.135.880 m.E
X13=	1.039.856 m.N	Y12=	1.135.919 m.E

ARTÍCULO 20. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales (Ver mapa de Perímetros). Sus límites son los ya definidos para el territorio municipal y la zona urbana.

CAPÍTULO III DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 21. VEREDAS. Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de Belalcázar se organiza en la zona rural 31 veredas, así (ver tabla 1 y mapa Veredal).

Tabla 1. Veredas del Municipio de Belalcázar

EL CRUCERO	EL SOCORRO	LA ROMELIA
EL ROSARIO	LA HABANA	LA FLORIDA
ALTOBONITO	BUENAVISTA	LAS DELICIAS
LA ZAINERA	SAN ISIDRO	BELMONTE
LA TURQUEZA	LA CASCADA	ELPORVENIR
LA ELVIRA	MONTERREDONDO	EL AGUILA
LA CRISTALINA	BUENOS AIRES	SAN NARCISO
LA BETULIA	EL ZANCUDO	LA ALEMANIA
EL CARMEN	EL BOSQUE	TRAVESIAS
LA PALOMA	TIERRADENTRO	EL MADROÑO
EL CONVENTO		

ARTICULO 22. DEFINICION DE MEDIDAS PARA LA CREACION FUTURA DE CORREGIMIENTOS. La administración municipal definirá de acuerdo a las normas que para el efecto existen, la viabilidad de crear unidades político administrativas, como lo son los corregimientos, para el municipio de Belalcázar.

ARTICULO 23. DEFINICION DE MEDIDAS PARA LA CREACION DE NUEVAS VEREDAS. La administración municipal definirá de acuerdo a las normas que para el efecto existen la viabilidad de crear nuevas veredas, para el municipio de Belalcázar.

ARTÍCULO 24. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE CORREGIMIENTOS Y VEREDAS. Para la creación de un nuevo corregimiento se deben cumplir todos los siguientes requisitos:

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

Para la creación de una nueva vereda se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Contar con el visto bueno de al menos el 60% de la población mayor de edad localizada en el área que conforma la nueva vereda.
- b. La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de doscientas (200) hectáreas.
- c. La(s) vereda(s) de la(s) que se desengloba (n) deben quedar por lo menos con las mismas condiciones preestablecidas en los literales anteriores para las nuevas veredas.
- d. Los equipamientos básicos de la vereda o de las veredas que son objeto de división deberán permanecer en ellas y la nueva vereda demostrará, previamente, que requiere la dotación de nuevos equipamientos.

CAPÍTULO III SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS Y SUELO DE PROTECCION

ARTÍCULO 25. REGLAMENTACION DE LAS AREAS DE INTERES AMBIENTAL. Se declararán como áreas de interés ambiental: Las zonas de preservación ambiental, las de Recuperación y Mejoramiento y las de Conservación activa.

PARAGRAFO: El suelo de protección incluido dentro de las diferentes categorías de áreas de interés ambiental estará limitado a las enunciadas en los artículos 26 y 27 excepto las Areas de Reconversión de Usos (ARU) y las de Reserva Indígena (ARI).

ARTÍCULO 26. AREAS DE PRESERVACION ESTRICTA. Se declaran como áreas de preservación estricta: El humedal, las franjas de protección de nacimientos, áreas de protección de drenajes con agua permanentes y/o abastecedores de bocatomas de acueductos comunitarios (30 m desde el borde de la quebrada a ambas márgenes); relictos de bosques secundarios, guaduales y rastrojos.

En la zona rural los nacimientos de agua tendrán un radio de protección de 100 metros; en esta área sólo se permitirá el uso de bosque protector y cualquier excepción será evaluada por la autoridad ambiental. Así mismo se declaran como areas preservación estricta las franja establecidas por ley para las corrientes de agua de las siguientes microcuencas (Ver Tabla 2 y Mapa de Microcuencas)

Tabla 2. Microcuencas destinadas a programas de presevación estricta.

MICROCUENCA	VERTIENTE DEL RIO CAUCA	VERTIENTE DEL RIO RISARALDA
Microcuenca 1	Q. La Habana	
Microcuenca 4	Q. La Moravia	
Microcuenca 5	Q. La Fea	
Microcuenca 6	Q. La Turqueza	
Microcuenca 7	Q. Monterredondo	
Microcuenca 14		
Microcuenca 21		
Microcuenca 22	Q. La Fiera	
Microcuenca 23	Q. los Tarros	
Microcuenca 24		Q. El Cairo
Microcuenca 29		Q. La Betulia
Microcuenca 30		Q. El Guamo, Charco Verde

PARAGRAFO 1. Dentro de las áreas de Preservación estricta está el Humedal, ubicado dentro del predio de la urbanización de Villas de Acapulco, de acuerdo a la normatividad ambiental existente.

PARAGRAFO 2: Las márgenes protectoras de los Ríos Cauca y Risaralda deberán tener una amplitud mínima de 100 m, permitiéndose que se recupere la continuidad

longitudinal de los bosques existentes en el momento, a través de procesos de regeneración natural y/o de programas de reforestación, atendiendo además a que esta franja de protección está ubicada dentro de la zona con riesgo muy alto a inundaciones.

PARAGRAFO 3. En las políticas de asignación de recursos para las áreas de preservación estricta, deberá estar como factor fundamental la dotación, conservación, ampliación de la zona de protección asociada a las zonas altas (quebradas la Laguna y Zanjon Hondo) de la microcuenca de la Quebrada Charco Verde de donde se surte el acueducto Urbano, ubicada dentro de la zona del Ecoparque de Belalcázar.

PARAGRAFO 4: Dentro de las políticas de asignación de recursos deberá establecerse el estudio de los Planes de Manejo para las Microcuencas abastecedoras de Acueductos comunitarios.

PARAGARAFO 5. Se regulará la extensión de las áreas de bosques existentes y/o en etapas de regeneración (Ver mapa de uso actual y zonificación ambiental), tales como relictos de bosque, guaduales, rastrojos altos, rastrojos bajos, para su conservación, protección, recuperación y/o mejoramiento, así mismo será CORPOCALDAS la que determine las normas y/o permisos para entresacas o aprovechamientos porcentuales, para las áreas definida en esta categoría, las cuales se ubican en los predios identificados con las fichas catastrales 00-02-005-0046-000, 00-02-005-0017-000, 00-02-005-0019-000, 00-02-005-0007-000, de la Vereda el Zancudo. Los bosques ubicados en el predio Montegranario con ficha No. 00-02-005-0001-000 y el correspondiente a la Quebrada el Guamo ubicado en el predio 00-01-016-0019-000, y los demás ubicados en el municipio.

ARTICULO 27. AREAS DE RECUPERACION Y MEJORAMIENTO. Se declaran como áreas de recuperación y mejoramiento todas aquellas que presentan deterioro asociadas a movimientos en masa (estas se reglamentan en los Artículos 29 y 30), además de aquellas que por sus usos se encuentran en estados críticos tales como: las zonas de cantera y las quebradas contaminadas por basuras, las márgenes protectoras de drenajes abastecedores de acueductos comunitarios, las áreas de protección y producción agroforestal y forestal y las áreas de reserva indígena, al igual que el corredor perimetral de protección alrededor del casco urbano.

PARAGRAFO 1. Las zonas deterioradas por usos inadecuados, corresponden a la cantera, ubicada sobre la vía Troncal de Occidente, ubicada dentro del predio cuya ficha catastral es: 00-02-005-011-000, unos 500 m al sur de la Quebrada el Zancudo. El área a recuperar en relación a los drenajes, corresponde a la Quebrada Montevideo, la cual confluye al Río Cauca.

PARAGRAFO 2. Aunque en el presente acuerdo se nombran las márgenes protectoras de quebradas, incluyendo las que abastecen acueductos comunitarios, la referencia en

este ítem, se hace en relación en la tabla 3 a las que se deben recuperar y mejorar de manera prioritaria, para garantizar el suministro de agua a los usuarios del área rural.

Tabla 3. Quebradas de Recuperación Prioritaria.

MICROCUCENCA	VEREDA QUE ABASTECE/AREA URBANA
El Guamo	El Crucero, Sector del Bosque.
Agualinda	La Habana, La Romelia
La Morabia	La Habana, La Morabia, la Florida, Las Delicias
La Habana	La Romelia, El Socorro,
La Fea	Buenavista, La Turqueza
La Turqueza	Belmonte, la Turqueza
Charco verde	Belmonte, Charco Verde, Area Urbana
San Isidro	San Isidro
El Modroño	Alto Bonito
La Betulia	El Aguila, Comunidad del Brillante, El Aguila y la Cristalina, La Betulia, La Graciela.
La Pedregosa	San Narciso, El Carmen, Nueva Cascada
Monterredondo	Monterredondo, La Paloma
El Cairo	El Madroño y la Alemania
La Fiera y Otra	Conventos , Buenos Aires

PARAGRAFO 3. Las áreas de producción forestal y agroforestal, definidas en el mapa de Usos Adecuados, deberán corresponder a una franja de recuperación porcentual cuyos usos y coberturas futuras se deben encaminar hacia otros usos acordes a parámetros como aptitud del suelo, pendientes, precipitaciones, temperatura, acogiéndose de esta manera a lo enunciado en el Artículo 9 del decreto 877 de 1976, buscando el establecimiento de sistemas forestales y agroforestales, especialmente en lo referido al las coberturas de Café, caña, pastos y cultivos limpios (tomate, yuca).

PARAGRAFO 4. Las áreas de reserva indígena, definidas corresponden a las adscritas al resguardo del Totumal, conformada por dos predios a saber.

- *Zonas de Reserva Indígena, Zona de Resguardo el Totumal.* Ubicado en la vereda el Aguila, constituido por un polígono identificado con el número predial 00-02-001-0083-000, con un área de 6,3750 Ha
- *Zona Incorporada de la Cascada:* La cual corresponde a los predios conocidos como Nueva York, El Brasil, La Pampa, La Gallega . Con una extensión de 53,7583 Ha.

Asignado a la comunidad Embera- Chami, perteneciente al Resguardo Indígena del Totumal. Cuya ficha de Identificación catastral es 00-01-015-0037-000

ARTICULO 28. LAS AREAS DE CONSERVACION ACTIVA a las cuales hace referencia este acuerdo, se conocen como: Ecoparque de Belalcázar y corredores de interés paisajístico (Ver mapa de usos adecuados).

PARAGRAFO 1: El Ecoparque de Belalcázar tiene una extensión de 7 Ha. 7109 m², según el SIG. Ubicado en la Vereda el Porvenir, en un predio aledaño a la Vía que del Casco Urbano conduce a Manizales, en el Kilómetro 0.5

PARAGRAFO 2: Se declaran los siguientes corredores de interés paisajístico y ambiental:

- Corredor Paisajístico Vía El Crucero - La Habana - San Isidro - Belalcázar- El Madroño y Belalcázar - La Virginia.
- Corredor Paisajístico Belalcázar - Alemania - La paloma, con una longitud de 7.7 Km. Con altitudes ente 875 m.s.n.m y los 1600 m.s.n.m,
- Corredor Paisajístico La Romelia, Buenavista – Belmonte - Belalcázar. 8.6 Km calculados a través del SIG.
- Corredor Paisajístico Alto Bonito - La Zainera - La Cascada- El Aguila, con 11 Km de longitud.

ARTÍCULO 29. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE INTERES AMBIENTAL O SUELO DE PROTECCION. En las áreas de manejo especial se tendrán los usos del suelo, tal como se presentan en la tabla 4.

Tabla 4. Usos del Suelo en Areas de Interes Ambiental o Suelo de Protección

USO	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO COMPLEMENTARIO
AREAS DE PRESERVACIÓN ESTRICTA	Humedales	Preservación como ecosistema. Potenciación de la cobertura actual.	Investigación, educación ambiental.	Recreación Pasiva
	Franjas de protección de corrientes de agua y nacimientos	Bosque protector, con coberturas multiestrato. En la medida en que se recuperen las franjas se recomienda el manejo a nivel de podas de las zonas de bosque.	Prácticas silvoforestales y agroforestales	Recreación Pasiva
	Relictos de bosque secundario, guaduales y rastrojo	Conservación y protección	Reforestación, se pueden manejar, implementando entresacas futuras, o en sistemas forestales, con vocación protectora productora.	Recreación Pasiva
AREAS DE RECUPERACIÓN Y EJORAMIENTO	Areas de Recuperacion por Movimientos en masa	Bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales. Con especies nativas y exóticas. Es necesario el manejo de coberturas Multiestrato y coberturas adecuadas para zonas suelos con una humedad alta..	Turismo ecológico, educación ambiental, Equipamientos colectivos de escala local.	
	bocatomas de acueductos comunitarios	Bosque protector, protector productor	Reforestación, se pueden manejar, implementando entresacas futuras, o en sistemas forestales, con vocación protectora productora.	Recreación Pasiva y educación ambiental.
	Zonas degradadas o contaminadas por usos inadecuados (drenajes, canteras)	Zonas de recuperación de la cobertura protectora productora, multiestrato.	Reforestaciones, educación ambiental .	
	Areas de régimen especial-Resguardo Indígena-	Vivienda, agrícola, y bosques protectores con coberturas multiestrato.	Sistemas agroforestales, reforestaciones con vocación protectora productora.	Recreación Pasiva y educación ambiental.

USO	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO COMPLEMENTARIO
AREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA	Ecoparque de Belalcázar	Conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección	Investigación, educación ambiental. Construcción de casetas para la prestación de estos servicios	Recreación Pasiva .
	Corredores paisajísticos y ambientales	Turismo ecológico y agroturismo, actividades silvoforestales	Infraestructura y equipamientos de pequeña escala para el turismo (miradores, casetas de protección, ventas de comestible, surtidores de agua)	Recreación Pasiva

ARTÍCULO 30. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales aquellas zonas donde las probabilidades de ocurrencia de fenómenos naturales o antrópicos y el grado de exposición de los elementos y su valor en términos económicos es alto. Estos fenómenos determinados como fuentes de amenaza son: Sismos, inundaciones, movimientos en masa, huracanes e incendios.

PARAGRAFO 1: Se han determinado como prioritarias las áreas clasificadas con grados de amenaza y/o riesgo medios hasta altos.

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

- ◆ **Por procesos erosivos.** Entre las área prioritarias se encuentran (Ver Mapa de Riesgo por Procesos Erosivos):
- ❖ **Amenaza y Riesgo por procesos erosivos** .Se deben adoptar los Mapas de Amenaza y Riesgo por movimientos en masa 1:2000. Las áreas con un mayor grado de amenaza por procesos erosivos en el área urbana se inventarían a continuación:
 - Barrios la pista, talud inferior a la vía que conduce a Manizales, ladera inferior de la Cancha de fútbol, Talud norte donde se presenta una reptación acelerada del terreno.
 - Barrio Miraflores. Se encuentra en el talud superior de la vía que del casco urbano conduce a la vereda Monterredondo. Ubicación de un asentamiento de desarrollo incompleto.
 - Barrio el Noventa. Talud superior e inferior ubicados a ambos lados de la calle 21. Con áreas críticas hacia las calles 18 entre carreras 7 y 8.
 - Talud inferior del Barrio el Chocho, entre las calles 10-15 y carreras 7-9.
 - Talud inferior y superior del barrio la Quebra, entre carreras 4-5 y calle 2-6
 - Barrio Centenario, talud inferior de la vía que conduce a Marsella.
 - Talud inferior del área del Monumento de Cristo Rey y talud inferior de la vía perimetral entre las cotas 1570-1546, con calle 3B, hasta los límites del perímetro urbano.

- Zona del talud inferior de la vía que conduce al Municipio de la Virginia, entre el Hospital San José y Cristo Rey entre las cotas 1530-1570.
- Talud inferior longitudinal de la Carrera 3 calles 19 a la 24
- Barrio el Jardín Kra 5, calles 6 a la 10.
- Barrio La Quiebra Kra 3 a la 5

❖ Del mapa de riesgo se extraen los siguientes áreas de acuerdo a las categorías establecidas

Categorías de Riesgo Alto

- Barrio La Pista ladera inferior de la Cancha de fútbol (RAA)
Barrio Miraflores. Se encuentra en el talud superior de la vía que del casco urbano conduce a la vereda Monterredondo. Ubicación de un asentamiento de desarrollo incompleto (RA).

Categorías de Riesgo Medio Alto, Medio, Medio Bajo

Barrios la pista, talud inferior a la vía que conduce a Manizales, Talud norte donde se presenta una reptación acelerada del terreno.

- Barrio el Noventa. Talud superior e inferior ubicados a ambos lados de la calle 21. Con áreas críticas hacia las calles 18 entre carreras 7 y 8.
- Talud inferior del Barrio el Chocho, entre las calles 10-15 y carreras 7-9.
- Barrio La Cancha, entre las Carreras 3 a la 8 y a partir de las calles 23 y 24, hacia el norte.
- Barrio Centenario, talud inferior de la vía que conduce a Marsella.
- Zona del talud inferior de la vía que conduce al Municipio de la Virginia, entre el Hospital San José y Cristo Rey entre las cotas 1530-1570
- Talud inferior longitudinal de la Carrera 3 calles 19 a la 24
- Talud inferior y superior del barrio la Quiebra, entre carreras 4-5 y calle 2-6 y zona ubicada entre la Kra 3 a la 5 y una parte externa del perímetro urbano .
- Talud inferior del área del Monumento de Cristo Rey y talud inferior de la vía perimetral entre las cotas 1570-1546, con calle 3B, hasta los límites del perímetro urbano.
- Barrio el Jardín Kra 5, calles 6 a la 10
- Barrio Miraflores

♦ **Riesgo Sísmico.** Véase en Riesgo Sísmico para la zona rural.

♦ **Vulnerabilidad por Incendios.** El área urbana presenta una vulnerabilidad alta a incendios en los siguientes barrios o sectores (adóptese el Mapa de Vulnerabilidad), se debe reubicar la estación de servicio ubicada en la carrera 3 y la calle 24, catalogada en la zona de vulnerabilidad media.

- Barrios Centenario, entre la carrera 3B y el perímetro Urbano y el Sector paralelo a carrera 4, al frente de la Subestación Eléctrica de la CHEC.
- El Sector del Barrio Villa Ayde, ubicado sobre la Vía que conduce del casco Urbano a San Narciso.
- Barrio La Quiebra. Las viviendas ubicadas por debajo de la Calle 4.
- Barrio el Matadero: Las viviendas ubicadas por debajo de la Calle 6, continuando entre las carreras 4 y 5 hasta la calle 9. A partir de la calle 9 se constituye un área entre las carreras 4 hasta el sector construido por debajo de la Carrera 7 alcanzando la calle 13.

- Barrio el Jardín: Las viviendas ubicadas paralelas a la carrera 3 en el talud inferior entre las calles 7 y 5.
- En el sector del Centro, las viviendas ubicadas entre las calles 11 (desde el talud inferior) hasta el talud superior de la calle 12 a partir de la carrera 2 hasta el límite del perímetro urbano.

◆ Vulnerabilidad por Huracanes

En Belalcázar se presenta una vulnerabilidad estimada como alta para los sectores periféricos del municipio, siendo mas acentuada hacia los barrios de la Cabaña, La Cancha, La Pista, El Chocho, el Noventa, el Matadero, Las carreras 5 y 6 en toda su longitud, el sector aledaño a la Plazuela de Córdoba entre carreras 2 a 1A y las viviendas paralelas a las carreras Tercera y Segunda en toda su longitud, así como el área de desarrollo incompleto ubicada en el sector sureste de Miraflores.

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

◆ **A procesos Erosivos.** Para la zona rural se presentan a continuación las áreas con un mayor grado de amenaza por procesos erosivos y socavación lateral (Ver mapa de Amenazas a Movimientos en masa 1:25000).

- El área comprendida entre la Cabaña y la asociada al corredor vial que conduce a la Vereda El Aguila.
- Un sector de la Vereda Buenos Aires.
- El sector asociado a la ubicación de la Escuela de Buenavista, por debajo del corredor vial.
- El área ubicada en el sector denominado como El Rayo.
- El área comprendida entre lo Naranjos y el Cascarillo.
- El área comprendida entre los Micos hasta la Torre.
- El sector de la cuenca alta de la Quebrada el calamar.
- El sector de la Fea, incluyendo parte de cuenca alta de la quebrada la Turqueza.
- El corredor vial entre La Moravia y el Guarani.
- Un sector en la Cuenca media de la quebrada Beltrán.
- Un sector de la Cuenca alta del afluente Principal de la Quebrada La Fiera.
- El área inferior del barrio Miraflores.

❖ **Riesgo por Procesos Erosivos:** Adoptese el Mapa de Riesgo por Deslizamientos, Socavación e inundación). En este capitulo se describen las áreas que presentan Riesgo Alto (RA), y Riesgo Medio Alto (RMA), y Riesgo Medio Medio (RMM). Para las categorías de Riesgo Medio (RM) y Riesgo Medio Bajo (RMB), las cuales ocupan la mayor parte del área, se anotan algunas áreas aisladas, cuya recuperación es má compleja. . Estas áreas serán incluidas dentro del suelo de protección.

Riesgo Alto .

- El área comprendida entre la Cabaña y la asociada al corredor vial que conduce a la Vereda El Aguila (RA,RMA).

- El área ubicada en el sector denominado como Alto del El Rayo (RA).
- El área comprendida entre lo Naranjos y el Cascarillo (RA).

Riesgo Medio Alto

- Un sector de la Vereda Buenos Aires (RMA).
- El sector asociado a la ubicación de la Escuela de Buenavista, por debajo del corredor vial (RMA)
- El sector de la Fea, incluyendo parte de cuenca alta de la quebrada la Turquesa (RMA).
- El corredor vial entre La Moravia y el Guarani (RMA).
- El área comprendida desde los Micos y el nacimiento de la Quebrada Calamar (RMA).

Riesgo Medio, Riesgo Medio Medio y Medio Bajo.

- Un sector de la Cuenca alta del afluente Principal de la Quebrada La Fiera (RM).
- El sector de la cuenca alta de la Quebrada el calamar.(RMM)
- Un sector en la Cuenca media de la quebrada Beltrán (RMM).
- El sector perimetral del suelo urbano y unos 100 al sur de la Cristalina, y hacia el Norte, el sector inferior del barrio Miraflores .
- Area entre la vía que conduce a la antena repetidora de Televisión y la cota 1150 en la cuenca media de la Quebrada los Tarros (RMM).
- Vía que conduce al Guarani cerca al alto de Socorro (RMM).
- Riesgo medio alto a subsidencias cerca al Águila que cubre parte de la urbanización Villas de Acapulco (RMA)
- Sector paralelo a Ambos márgenes de la vía al Cairo aproximadamente entre la Hacienda la Germania y el cruce de esta con la vía que viene de la Inspección de Policía de la Ribera del municipio de la Virginia (RMB)

- ◆ **Riesgo por Inundaciones.** Adóptese las zonas de Riesgo por Inundaciones, contenidas en el mapa de Riesgo por Deslizamientos, Socavación e Inundación. Las áreas inundables clasificadas en riesgo medio y alto, se encuentran asociadas a las márgenes del Río Risaralda principalmente, donde se presentan 3 zonas definidas de acuerdo a los análisis hechos a nivel histórico y geomorfológico, ya que el registro de datos con precisión y trascendencia en el tiempo no se tienen. Para el Río Cauca el nivel de riesgo es menor.

Las áreas halladas se refieren a zonas con riesgo bajo a inundaciones asociado a las unidades de depósitos fluviovolcánicos, sobre la vertiente del Río Cauca. En cuanto a las zonas que involucran la vertiente del Río Risaralda se tienen áreas con Riesgo medio hacia el norte y hacia el sur, paralelas a la Trocal de Occidente; zonas con riesgo alto, en un corredor paralelo a la dirección del drenaje, con una amplitud entre 100 y 200 m., finalmente una zona con riesgo muy alto a inundaciones, ubicada después de la confluencia del Río Mapa hasta el límite del municipio con la Virginia.

- ◆ **Riesgo Sísmico.** Adóptese mapa de riesgo Sísmico, el área urbana esta categorizada como una zona de alto Riesgo Sísmico, teniendo en cuenta que esta aldeaña al sistema de La Falla Quebrada Nueva, localizado al Este de perímetro municipal y al Sistema asociado a la falla de Anserma hacia el Oeste. De otro lado el casco urbano

está cruzado por el Sistema de fallas NW-SE a E-W, las cuales presentan trazos paralelos tanto al Sur como al Norte del casco urbano, este sistema desplaza las fallas del Sistema Quebrada Nueva. Fundamentalmente estos dos sistemas se constituyen en fuentes sismogénicas para el municipio. Aunque en el cálculo de riesgo sísmico además de estos factores se tuvo en cuenta algunos otros adicionales que tienen una marcada incidencia en la generación de esfuerzos sumados a los ya producidos por las ondas sísmicas como la topografía del terreno, la existencia de zonas de acuíferos. El Riesgo para el área urbana, así como para los centros poblados y la infraestructura rural (vías, escuelas, Puestos de salud, viviendas) se aumenta por el estado de las construcciones en bahareque (deterioradas, o en estado de ruina), por estructuras no adecuadas en concreto (cimentaciones deficientes y estructuras no recomendadas para edificaciones de 2 y 4 pisos), esto máxime cuando para la construcción de la mayoría de estas zonas no se han aplicado las especificaciones técnicas del Código Sismorresistente. El área rural se clasifica en Riesgo Medio Alto y Riesgo Medio Bajo.

ARTÍCULO 31. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Los usos del suelo en estas zonas, tanto urbana como rural, serán los siguientes:

- a) Uso principal: construcción de obras civiles y/o bioingenieriles para la protección y prácticas forestales para recuperación y estabilización. La coberturas existentes deben tener una función fundamental de protección.
- b) Uso complementario: equipamientos para recreación activa y pasiva, cuando sea adecuado por las condiciones del suelo.
- c) Uso prohibido: todos los demás.

CAPÍTULO IV SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 32. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de esta el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

ARTÍCULO 33. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal esta conformado por las vías secundarias, terciarias, y paisajísticas.

1. **Vía Primaria:** Es la vía destinada a soportar los flujos de transporte interdepartamental e intermunicipal, soportando un mayor tráfico y las cuales deben de cumplir con las especificaciones técnicas para transporte de vehículos pesados. Para Belalcázar se deja

reglamentada bajo esta categoría El tramo de la Troncal de Occidente que cruza el Municipio de Norte a Sur, ubicada en el Valle del Río Risaralda, la cual comunica a Belalcázar con la Virginia –Viterbo, Anserma y Riosucio.

2. **Vía secundaria.** Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponden a estas:
- La vía que comunica al casco urbano con el municipio de Manizales, en un tramo de 68 km. Esta vía nos permite comunicarnos además con los Municipios de Chinchina, Palestina, Anserma y Risaralda.
 - La vía que comunica el casco urbano con el sitio denominado el Cairo , en el recorrido hacia el Municipio de la Virginia, con una longitud de 12.8 Km, los cuales se encuentran sin pavimentar.
 - La vía Belalcázar – El Crucero – Asia – Viterbo, con una longitud de 13 Km hasta Asia la cual se encuentra sin pavimentar. Esta vía une a Belalcázar con El Municipio de Viterbo.

Como vía alternativa para la comunicación con Pereira, se encuentra la vía Belalcázar – Acapulco.

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

Belalcázar - El Águila	Belalcázar – San Narciso - Beltrán
Belalcázar - Los Micos - El Águila	El Madroño - Conventos
La Alemania - El madroño – Tierradentro	San Isidro – El Chami – La Granja
La Habana - El Socorro - la Romelia	La Zainera – Damasco –Río de Janeiro
Conventos – Tierradentro - La Palma - La Virginia	La Secretara – El Rosario
La Elvira -Troncal de Occidente.	La Habana – Las Pavas
Belmonte – Buenavista - Las Delicias – La Florida	El Pinto – Alto Bonito – La Zainera –La Cascada
La Romelia - Arauca	La Cascada – Troncal de Occidente
La Turqueza - Madreseca	Belalcázar – Los Micos – La Graciela
Belalcázar - Monterredondo	Alemania – La Paloma – La Playa
Belalcázar - Los Micos – Buenos Aires - La Betulia – Puente Negro	Tres Esquinas – La Francia – La Zainera

4. **Vía paisajística:** es la vía que por su localización y recorrido permite el disfrute del paisaje cercano y lejano de alta calidad ambiental y en algunos casos permite la comunicación entre sitios de interés turístico. Para el caso se retoman las ya enunciadas en el artículo 28, parágrafo 2 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 34. ESPECIFICACIONES VIALES. La rectificación, mejoramiento y pavimentación de cualquiera de los tipos de vías antes anotados deberá conservar las especificaciones presentadas en la tabla 5.

Tabla 5. Especificaciones Viales

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
Primaria Secundaria	El que defina y la entidad nacional competente y la secretaría de Obras Públicas Departamentales	A partir del borde externo de la cuneta o berma, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 metros a partir del borde externo de la cuneta o berma para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Las que defina la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.
Terciaria	<ul style="list-style-type: none"> - En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 4 metros - Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias. 	A partir del borde externo de la cuneta, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 3 metros a partir del borde externo de la cuneta para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	- Pendientes no mayores al 40%
Paisajística	<ul style="list-style-type: none"> - En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros - Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias. - En los casos donde las condiciones del terreno lo 	A partir del borde externo de la berma o de la cuneta, cuando aquella no exista, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 metros a	Dotación de señalización vial y de información general Construcción de miradores y senderos Arborización y revegetalización en zonas aledañas inmediatas a la vía.

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
	permitan, deberá dotarse de berma	partir del borde externo de la berma o cuneta para la construcción de nuevas edificaciones, Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero. Características de las edificaciones localizadas a partir de la franja de los cinco metros: altura máxima de dos pisos o 6.5 metros de altura, densidad máxima cuatro viviendas por hectárea, longitud máximo de frente de construcción sobre la vía 25 metros, distancia mínima entre edificaciones sobre la vía: 70 metros.	

ARTÍCULO 35. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS. Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente a su realización a la Oficina de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 36. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES. Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra

TERCERA PARTE COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO V CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 37. CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO RURAL: El suelo rural del municipio de Belalcázar se clasifica en las siguientes zonas:

- *Áreas de Importancia Ambiental*, la cual se subdivide en: áreas de Preservación Estricta, Áreas de recuperación y Mejoramiento y Áreas de conservación activa (Ver Mapa de Usos Adecuados del Suelo).
- *Áreas de Desarrollo Económico*, en la cual se determinan las siguientes categorías : Áreas de producción Agrícola, Áreas de producción Agropecuaria, Áreas de producción forestal y agroforestal, Áreas de explotación minera, Zona urbana, Áreas de expansión urbana propuesta, zona suburbana, Centros Poblados, Área suburbana proyectada, centros recreativos (Ver Mapa de Usos Adecuados del Suelo).

PARAGRAFO 1. La normatividad aplicada a las Áreas de Importancia ambiental, están referidas en La Segunda Parte, Componente General, Capítulo III., en sus artículos 25, 26, 27, 28 y 29.

PARAGRAFO 2. Las áreas culturales se registrarán de acuerdo a la normatividad existente, para las áreas de resguardo indígena, y en lo referente a estos territorios desde el punto de vista ambiental, se acogerán a las normas estimadas en esta materia para el territorio nacional, a las precedentes en este Acuerdo y en las adicionales que determine la Autoridad Ambiental .

PARAGRAFO 3. La norma para las Áreas de Desarrollo Económico se presentan en el siguiente articulado.

ARTÍCULO 38. USOS DEL SUELO EN LAS AREAS DE PRODUCCION AGRÍCOLA. En la zona agrícola mecanizada se permiten cultivos transitorios como la caña, el sorgo, la soya; sistemas silvopastoriles y agroforestales; cítricos, papaya, plátano y agroindustria para la producción de concentrados.

La zona de producción agrícola apta para explotación agroindustrial no mecanizada, (ver mapa Usos Adecuados del Suelo), tendrá la potestad para las instalaciones de infraestructura necesaria para el desarrollo de las cadenas productivas del café y el plátano; se podrá complementar con prácticas agro-forestales y forestales, así como la explotación porcentual del suelo con cultivos de caña panelera. Del mismo modo será un uso compatible, la implementación de actividades productivas pecuarias con infraestructura (avicultura, porcicultura) y explotaciones piscícolas, siempre y cuando se planteen los procesos de manejo de desechos provenientes de estas explotaciones y se tenga el permiso ambiental de CORPOCALDAS y que estas solicitudes sean avaladas por los conceptos técnicos de la UMATA, y que las mismas no afecten los recursos hídricos.

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

PARÁGRAFO. Se prohíbe la tenencia de Cerdos y el desarrollo de actividades agropecuarias (depósitos de gallinaza, cultivos, etc) dentro del suelo urbano y los centros poblados, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 2257 de 1986.

ARTÍCULO 39. USOS EN LA ZONA FORESTAL y AGROFORESTAL . En esta zona se deben conservar los relictos de bosque existentes y especies afines (bambú, guadilla y caña brava); el uso recomendable es bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales como café con sombra o semisombra, mezclados con plátano (Ver Mapa de Usos Adecuados).

ARTÍCULO 40. USOS DEL SUELO EN LAS AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA . En estas áreas que se convierten en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- Los diferentes cultivos y pastos se deben establecer bajo cubiertas de árboles, principalmente en áreas con pendientes mayores al 10%.
- Se sugiere que esta zona sea aprovechada mediante la implementación de modelos silvopastoriles y agrosilvopastoriles.
- Restringir todo tipo de cultivo limpio y potreros con alto grado de tecnificación y que no admitan cubiertas arbóreas, especialmente terrenos con pendientes mayores al 15%. En estas áreas se recomienda si se tienen pastos que sean de corte, principalmente por encima de la cota 1100.

- Sólo se deben admitir algunas prácticas de cultivos tradicionales en lugares planos o que presenten muy poca pendiente.
- Se deberán conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes, permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia.
- En los bosques naturales existentes no se podrán realizar aprovechamientos forestales con fines comerciales, sólo entresacas selectivas.
- Se recomienda establecer huertos leñeros familiares con especies apropiadas para esta actividad.
- Esta zona por coincidir con microcuencas de abastecimiento de agua rural debe ser consideradas como zonas de recuperación hídrica respecto a la calidad del agua, se debe fomentar e implementar el beneficio ecológico del café, donde aún se presente éste y porcentualmente generar la reconversión a otros sistemas productivos, adecuados con la aptitud de uso.
- Es prioridad la protección de cauces y nacimientos de las diferentes microcuencas con cobertura vegetal natural.
- Se permiten cultivos semilimpios y arreglos agroforestales; no se permiten prácticas de carácter intensivo. Por lo tanto, los sistemas productivos deben contemplar la implementación de: barreras vivas, aplicación de abonos verdes, abonos orgánicos, utilizando los residuos de origen orgánico que se obtienen en la finca, mediante técnicas como el compostaje y la lombricultura, y la aplicación de sistemas como las unidades sanitarias ecológicas, disminución de la aplicación de agroquímicos, establecimiento de coberturas arbóreas para la protección de fuentes de agua, bosques dendroenergéticos, bancos proteicos.
- Hacer un manejo ecológico de cultivos (agricultura orgánica), utilizando prácticas como la alelopatía, la rotación y asociación de cultivos, control biológico de plagas y enfermedades.

Comentario [ninguna1]:

ARTICULO 41. USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA (AREAS PROXIMALES A LOS VALLES DE LOS RIOS CAUCA Y RISARALDA .

Localizada en áreas de pendientes suavizadas en las llanuras aluviales de los ríos Cauca y Risaralda, son suelos bien drenados, profundos, localizados entre los 900 y 1150 m.s.n.m. Se debe tener una carga adecuada para no deteriorar el suelo; se permiten técnicas silvopastoriles, cultivos densos y semilimpios. En las áreas con pendientes superiores al 50% se recomienda la implantación de bosque productor. Esta zona se complementa con un uso turístico y forestal (Ver mapa de Usos Adecuados).

ARTÍCULO 42. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA. La explotación minera se desarrollará teniendo en cuentas las siguientes condiciones:

- a) Su explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud.
- b) La extracción manual o artesanal sólo se permitirá puntualmente en áreas donde los ríos aporten material de arrastre como islas, bancos y playas, y su profundización no podrá ser mayor a 5 m. Estas explotaciones se permitirán solamente en algunas áreas de los Ríos Risaralda y Cauca, la cual deberá ser permitida por Corpocaldas de acuerdo a criterios técnicos.
- c) No se arrojarán los materiales estériles y colas en zonas de pendientes fuertes, quebradas, ríos y drenajes.
- d) Para la extracción de materiales de construcción, de cantera, no se podrá hacer explotación por volcamiento ni generar taludes mayores de 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimientos, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales ni áreas urbanas de acuerdo con el decreto 501 de 1989.
- e) Los permisos ambientales y mineros para las explotaciones de recursos mineros deben ser reportados en el término de los Cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición por parte de la Autoridad Ambiental Competente, a la oficina de Planeación Municipal de Belalcázar.

PARAGRAFO 1. En lo referente a la explotación de materiales petreos, quedan prohibidas las explotaciones de canteras sobre la Vía Troncal de Occidente, así mismo el área determinada como apta en la vía que conduce a la Vereda la Paloma, debiera cumplir con los requerimientos que para su legalización estime CORPOCALDAS.

PARAGRAFO 2: No se permitirán explotaciones nuevas para materiales petreos y de arrastre hasta tanto no se realicen los estudios técnicos para determinar el potencial real del municipio en materia de recursos mineros, y en todo caso CORPOCALDAS se podrá solicitar el Estudio de Impacto Ambiental y/o su Plan de Manejo Ambiental u otros trámites independientes tales como autorizaciones, concesiones, permisos para la ejecución de obras, proyectos o actividades que en su desarrollo efecten recursos naturales y el medio ambiente o introduzcan modificaciones notorias al paisaje. Los permisos especiales con fines correctivos tendrán viabilización previo Concepto técnico de la CORPOCALDAS.

PARÁGRAFO 3. Las licencias para explotación y aprovechamiento de los recursos mineros se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional y por la autoridad ambiental competente.

PARAGRAFO 4. Las explotaciones que no posean permisos ambientales y mineros como las desarrolladas en el Río Risaralda, deberán ser evaluadas para su viabilización a través de planes de legalización y reubicar aquellos localizados en la zona cercana a la desembocadura del Río Mapa, a través de un convenio que se debe hacer integrado por CORPOCALDAS, municipios y CARDER. A partir de la aprobación de este acuerdo toda explotación no legalizada será reportada por la Oficina de Planeación Municipal quién podrá además suspender preventivamente ésta y dará traslado de la misma a la Autoridad Ambiental Competente para que se apliquen las sanciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 43. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN RURAL Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL. Los predios rurales destinados a programas de reforma agraria no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el Incora como Unidad Agrícola Familiar - UAF - se exceptúan los siguientes casos:

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

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

- La densidad de vivienda en cualquier área de la zona rural responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico, contaminación de aguas y disponibilidad de suelos sin amenaza mitigable) y en ningún caso podrá contravenir el artículo 31 de la ley 99 de 1993, y las disposiciones adicionales que determine la Autoridad Ambiental así como los demás aspectos que las cobijen en lo dentro de este Proyecto de Acuerdo.
- Toda vivienda deberá tener el vertimiento de las aguas residuales a una red de alcantarillado aprobada por las Empresas Municipales de Servicios Públicos o ser tratadas por cualquier otro método aprobado por la autoridad ambiental.
- No se permitirán construcciones de viviendas que conlleven la tala de relictos boscosos, salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad ambiental.

- Toda vivienda que no esté cubierta por las rutas establecidas por las Empresas Públicas Municipales deberá contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos.
- Toda vivienda deberá ceñirse en las normas de construcción a lo establecido en los códigos sismo resistentes y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo por inundaciones o a movimientos en masa.
- Toda vivienda y edificación rural, aislada o concentrada, deberá respetar los aislamientos hacia las vías, línea férrea, cuerpos de agua y demás zonas de protección establecidas por el municipio en lo relacionado con la determinación de los usos del suelo y aquellos que determine la autoridad ambiental

Los planes de vivienda rural concentrada, que hagan a parte del suelo suburbano o que se presenten como programas de vivienda campestre, definidos como el conjunto de viviendas no mayor de cuatro unidades en el primer caso y de 1 vivienda por hectárea en el segundo,, en todas las etapas en que dicho plan pueda construirse, además de someterse a los anteriores criterios ambientales, deberá disponer de los siguientes aspectos:

- Aprobación del reglamento de la coopropiedad
- Aprobación del loteo
- Paz y salvo predial del lote
- Disponibilidad de agua potable
- Diseño de la red de Alcantarillado y Sistema de Tratamiento de Aguas Negras
- Contrato de Servicio Telefónico (mínimamente una línea comunal)
- Plan de Manejo Ambiental para zonas de humedales y cauces menores aprobados por Corpocaldas, así como las demás exigencias ambientales realizadas por está para el proyecto.
- El urbanizador construirá por su cuenta la vía de acceso desde cualquier tipo de vía del municipio, considerando las condiciones de estabilidad y pendientes definidas por la Oficina de Planeación Municipal. Sin embargo la responsabilidad para efectos de cortes y trazado de las vías estarán sujetas a los requerimientos ambientales que efectúe Corpocaldas.
- El urbanizador construirá y dotará de servicios públicos a la totalidad de las viviendas; estos servicios deberán ser aprobados por la Empresa Municipal de Servicios Públicos.
- En caso de ser necesario, la Autoridad Ambiental podrá exigir al urbanizador los estudios ambientales necesarios para garantizar la estabilidad de las obras y la sostenibilidad de los recursos demandados por la población de dicha urbanización, especialmente el recurso hídrico.
- Una vez se concluyan las obras se levantará un acta de recibo parcial, tratándose de un desarrollo por etapas, o total de la urbanización, según sea el caso.

Licencias de Construcción. Para la expedición de licencias de construcción, se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos.

- Los que establece la normatividad nacional
- Disponibilidad de Agua Potable
- Sistemas de tratamiento de Aguas negras
- Cumplimiento de las normas Sismo resistentes

Vivienda unifamiliar y bifamiliar
Lotes individuales

Lote mínimo : 6000 m²
Altura Máxima : 9 m
Numero de
Pisos: 2 pisos y attillo
Indice de Ocupación (IO) 15%
Indice de Construcción (IC) 20%

Areas de Cesión: Retiros a Cauces Principales 30 m, a partir de la cota máxima de inundación, (El Guamo, Montegranario, Cuba, el Zancudo y Calamar), a paramentos 10 m adicionales. Los retiros del Rio Risaralda deben hacerse a 100 m, por fuera de la zona de inundaciones, con Riesgo alto y Muy alto por inundación consignadas en el mapa de Riesgo por Deslizamientos, Socavación e inundación. Cesión Comunitaria: 3% del área del lote, en escritura sobre zona afectada para dicho uso.

Conjuntos.Loteos.Urbanizaciones.

- Plan de manejo Ambiental aprobado por Corpocaldas para movimientos de tierra, intervención a bosques, guaduales o relictos de bosques, retiros de cauces y quebradas, nacimientos y humedales.
- Lote minimo 6000 m²
- Indice de Ocupación (IO) 30%
- Areas de Cesión internas. Según cuadros de áreas de cesión.
- Areas de cesión comunitaria: Según cuadros de áreas de cesión.
- Altura Máxima: 9 m
- Numero de pisos: 2 pisos y attillo
- Cerramientos. Cercas vivas, no se premitirán mallas.
- Equipamientos colectivos y zonas verdes comunes: según cuadro de zonas de cesión.

PARAGRAFO 1. Se prohibirá la construcción de nuevas urbanizaciones, o vivienda concentrada rural hacia la zona conformada por el corredor sobre la vía Troncal de Occidente a partir de la cota 950, en congruencia con la clasificación agrológica para suelos con clases I y II.

PARÁGRAFO 2. Se deberá exigir el control y vigilancia a CORPOCALDAS del manejo de aguas servidas así como del tratamiento de las mismas en los proyectos urbanísticos aprobados al igual que el cumplimiento de las normas en lo referente a la protección en áreas de importancia ambiental como humedales y zonas de bosque protector conformados actualmente por guaduales, en estos sectores.

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

ARTÍCULO 44. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

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

ARTÍCULO 45. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

ARTÍCULO 46. ACCIONES EN SERVICIOS PÚBLICOS. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de agua potable el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

CORTO PLAZO:

- ◆ Adquisición de predios en las margenes protectoras de la Quebrada Zanjón Hondo, complementando las existentes para la Quebrada La Laguna, denominada como Ecoparque de Belalcázar.
- ◆ Ampliar la bocatoma del acueducto municipal para alimentar 250 litros por segundo, lo que garantiza un suministro durante 20 años más
- ◆ Ampliación del sistema de almacenamiento a través de la construcción de otro tanque de para el sistema urbano.

- ◆ Promover el uso racional del agua potable mediante: control de pérdidas en la red, instalación de medidores y realización de campañas educativas.
- ◆ Mantenimiento adecuado de la planta de tratamiento del acueducto.
- ◆ Control a la expansión urbana por fuera del perímetro sanitario.
- ◆ Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.
- ◆ Modernización de la planta de tratamiento del acueducto.
- ◆ Renovación del tramo de la red de conducción del acueducto entre la planta de tratamiento ubicada En el Barrio la Pista y las de conducción en la mayor parte de la trama urbana.
- ◆ Establecimiento de estaciones climatológicas buscando convenios con el IDEAM y Comité de Cafeteros.
- ◆ Elaboración de los términos de Referencia para el estudio el inicio de estudios técnicos del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado

MEDIANO PLAZO:

- ◆ Implementación de estudios técnicos para el Plan maestro de acueducto y Alcantarillado.
- ◆ Mantenimiento de las redes urbanas de conducción.
- ◆ Establecimiento de un sistema informático para el manejo de la información técnica referida al Manejo y Desarrollo de planimetría, bases de datos (líneas en operación, usuarios, fugas, perdidas, etc),
- ◆ Evaluación de áreas posibles para la construcción del embalse

LARGO PLAZO:

- ◆ Construcción de un tanque de almacenamiento de Aguas Lluvias que se conviertan en una opción las necesidades de agua potable para el casco urbano.

ARTÍCULO 47: ACCIONES EN SERVICIO DE ALCANTARILLADO Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de alcantarillado el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

CORTO PLAZO

- ◆ Instalación de redes de alcantarillado en asentamiento de desarrollo incompleto en el talud inferior del Barrio Miraflores.
- ◆ Adecuación y mejoramiento de las redes existentes, restitución y ampliación.
- ◆ Se evaluarán las zonas con problemas por conexiones incompletas, deterioradas y no existentes, las cuales estarán a cargo de los usuarios hasta que alcancen las redes

matrices cuyo manejo sí corresponde a las funciones de la Empresa Prestadora del Servicio (EMPOCALDAS).

- ◆ Recolección de los Descoles, ejecutando su canalización y entrega final a las quebradas destino, para disminuir la incidencia de estado sistema de alcantarillado en la generación de Movimientos en masa
- ◆ Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.
- ◆ Construcción de redes en las zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.

MEDIANO PLAZO

- ◆ Implementación del estudio de factibilidad para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- ◆ Manejo y recuperación de los tramos urbanos de las quebradas que lo requieran.
- ◆ Construcción de redes en zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.
- ◆ Implementación de estudios técnicos para el Plan maestro de acueducto y alcantarillado.
- ◆ Manejo y recuperación de los tramos urbanos de las quebradas que lo requieran como la Poceta, El Matadero y la Manga.
- ◆ Darle un tratamiento adecuado a las aguas residuales del matadero municipal.

LARGO PLAZO:

- ◆ Diseño y construcción de la red de colectores de aguas residuales conducentes a la planta de tratamiento respectiva
- ◆ Diseños para una planta de tratamiento de aguas residuales del alcantarillado urbano y la posibilidad de conexión de los centros Poblados como San isidro y la Habana.

ARTÍCULO 48: ACCIONES EN SERVICIO DE ASEO. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

CORTO PLAZO:

- ◆ Fortalecer el plan de manejo y recolección de residuos sólidos en la cabecera municipal.

- ◆ Fortalecer el plan de manejo integral de residuos sólidos (separación, recolección, reciclaje y reuso) y extenderlo a todas las zonas pobladas del municipio.
- ◆ Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos, tendientes a desarrollar una menor generación de basuras.
- ◆ Estudio para la ubicación de un relleno sanitario municipal o regional en conjunto con los demás municipios vecinos.
- ◆ Solicitud de visita y expedición de términos de referencia ambiental para la escombrera existente en Villa Ayde.

ARTÍCULO 49: PARTICIPACION EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

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

A CORTO PLAZO:

- ◆ Gestionar la renovación de las redes primarias y secundarias en la zona urbana.
- ◆ Implementar programas de electrificación a las viviendas del sector rural que aun no cuentan con ella.
- ◆ Canalizar las redes de conducción eléctrica en las urbanizaciones y programas de vivienda a desarrollar en el área urbana del municipio.

ARTÍCULO 50. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, hospitales, centros educativos, unidades deportivas, cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), terminal de transporte, y en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.

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

PARAGRAFO 1. La administración municipal en el corto plazo deberá buscar la solución al problema del Matadero Municipal, haciendo viable la recuperación de este de acuerdo a la normatividad ambiental hasta tener una solución definitiva en el mediano plazo.

PARAGRAFO 2. La alcaldía municipal deberá reorganizar los vendedores ambulantes en el sitio construido como plaza de mercado, buscando recuperar el espacio público en la carrera cuarta y la Plazuela de Córdoba.

PARAGRAFO 3. Se deberá desarrollar un plan parcial para la ubicación de un terminal de transportes, en el sector de la Cancha de Baloncesto, ubicada en la calle Doce (12) entre carreras segunda (2) y tercera (3), o determinar otro sitio a través de un plan parcial, para la recuperación del espacio público en la Plazuela de Córdoba y la Plaza de Bolívar.

PARÁGRAFO 4. De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los equipamientos colectivos que se construyan o en los existentes que se adecuen y remodelen en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas

PARÁGRAFO 5. El Municipio debe a través de un plan parcial buscar la reubicación del Cementerio, de lo contrario establecer retiros a través de barreras vivas con una amplitud de 10 m sobre el perímetro de éste .

PARÁGRAFO 6. A mediano plazo el municipio deberá diseñar una planta de tratamiento para las aguas provenientes del cementerio en el caso de que no se reubique.

ARTÍCULO 51. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

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

ARTÍCULO 52. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana como en la zona rural:

Tabla 6. Elementos Constitutivos del Espacio Público en la Cabecera Municipal

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas.	Las zonas de protección de las laderas paralelas al Perímetro Urbano (100 m hacia fuera de dicho perímetro).	
	Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales	Tramo urbano y margen de protección de las siguientes quebradas: <ul style="list-style-type: none"> ◆ La poceta, El Colegio, El matadero, Monterredondo, La Manga, El Agila, La Elvira.
		Elementos artificiales	◆ Alcantarillas tramo urbano
	Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.		◆ Ecoparque de Belalcázar.
II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS	Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Andenes y escalinatas . ◆ Areas de parque de Bolivar y Plazuela de Córdoba ◆ Area de localización de vendedores ambulantes y estacionarios ◆ Vías vehiculares ◆ Caminos peatonales ◆ Reductores de velocidad vial ◆ Sardineles ◆ Separador Avenida ◆ Esquinas 	
	Areas articuladoras del espacio público y de encuentro	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parque de Bolivar 2. Plazuela de Córdoba 3. Estadio municipal 4. Canchas deportivas 5. Atrio templo 6. Carrera Cuarta 7. Monumento a Cristo Rey 8. Teatro Municipal 9. Casa de la Cultura 	
	Areas para la preservación y conservación de las obras de interés público	<ol style="list-style-type: none"> 10. Casa de la cultura 11. Templo 	
	Areas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística	12. Fachadas de inmuebles de patrimonio arquitectónico.	

III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Componentes de la vegetación natural e intervenida	13. Ecoparque 14. Vegetación del parque de Bolívar 15. Céspedes de zonas verdes 16. Vegetación de cobertura alta en las zonas verdes circundantes al área Municipal.
	Componentes del amoblamiento urbano	17. Materas parque de Bolívar. 18. Sector recreativo infantil y bancas en el Monumento a Cristo Rey. 19. Canecas para recolección de basura 20. Hidrantes y válvulas 21. Teléfonos públicos 22. Escultura Simón Bolívar, 23. Juegos infantiles, Carros confiteros 24. Sirenas (bomberos) 25. Señalización vial y predial 26. Vallas informativas municipales 27. Postes de servicios públicos

ARTICULO 53. RESTRICCIONES EN EL USO DEL ESPACIO PUBLICO. Los puestos de vendedores ambulantes (Puestos de comestibles, carros de dulces), podrán usar un área de 0.60 m² del andén, de acuerdo a las especificaciones del mismo, tendiendo el permiso asignado por la Oficiara de Planeación Municipal, el cual se asignará siempre para una sola actividad económica.

PARAGRAFO 1. El número de puestos asignados por cuadra será de Cuatro (4), contados de a dos por acera.

PARAGRAFO 2. A partir de la Expoedición de esta norma, no se asignarán nuevos permisos sobre la Carrera Cuarta (4), entre las calles Dieciseis (16) y Diez (10).

ARTÍCULO 54. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollan, aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

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

Tabla 7. Elementos Constitutivos del Espacio Público En la zona rural

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas		
	Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales	1. Márgenes de protección de ríos, quebradas y nacimientos de agua
		Elementos artificiales	2. Áreas ocupadas por las redes de acueductos rurales y s infraestructura
	Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.		1. Corredores paisajísticos:
II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O	Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular		1. Andenes 2. Área de localización de vendedores ambulantes y estacionarios 3. Vías vehiculares, peatonales, caminos y servidumbres 4. Reductores de velocidad vial 5. Sardineles
	Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro		6. Canchas de fútbol
	Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público		7. Murales artísticos y obras de arte 8. Inmuebles de patrimonio arquitectónico
	Áreas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística		
	Componentes de la vegetación natural e intervenida		1. Relictos boscosos (guadua, guaduilla, bambú y caña brava)
III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Componentes del amoblamiento rural		2. Bancas en parques 3. Materas en parques 4. Canecas para recolección de basura 5. Hidrantes y válvulas 6. Teléfonos públicos 7. Juegos infantiles 8. Carros confiteros 9. Canecas para reciclar las basuras 10. Barandas y pasamanos 11. Señalización vial y predial 12. Vallas informativas municipales

ARTÍCULO 56. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. En las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial el parque y la plazoleta, el municipio podrá autorizar su uso por parte personas jurídicas o naturales de carácter privado, para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos

generarán derechos reales para estas personas, las cuales deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

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

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

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

ARTÍCULO 57. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Oficina de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

PARAGRAFO. En las inmediaciones del espacio aéreo en la zona del Monumento de Cristo Rey, las actividades o elementos que comprometan las visuales paisajísticas estarán sujetas a la evaluación de la contaminación visual que estas ofrezcan, y su aprobación estará sujeta a la presentación de un informe técnico a la Oficina de Planeación Municipal la cual dará un concepto en tal sentido en un lapso no mayor de Cinco (5) días hábiles.

En caso contrario se podrán imponer las multas estimadas para estos casos a través de la reglamentación del Concejo Municipal o se procederá al demsonte de las obras, cuyos costos serán cargados al infractor.

ARTÍCULO 58. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

ARTÍCULO 59. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS. Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

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

ARTÍCULO 60. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Oficina de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Esta autorización no generará derecho reales para los particulares y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

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

ARTÍCULO 61. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

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

ARTÍCULO 62. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o veredas que tengan el carácter de uso público, la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la vereda, la administración, mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

ARTÍCULO 63. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometiesen el interés público o la seguridad de los usuarios.

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

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

ARTÍCULO 64. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 65. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 66. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

- Conservación y recuperación del Parque de Bolívar y preservación de la Plazuela de Córdoba, mediante la recuperación del espacio público y control a su uso indebido (vendedores, establecimientos comerciales y parqueo de vehículos).
- En las nuevas áreas de consolidación y expansión urbana, el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación, se buscará que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 8 m² como mínimo.
- Incentivar fiscalmente la construcción de bodegas, talleres, parqueaderos, con el fin de descongestionar las vías de acceso del sector comercial.
- Control a la ubicación de los vendedores ambulantes y relocalización de los vendedores estacionarios hacia la edificación ubicada en la Plazuela de Córdoba, creada para tal fin.
- A través de la Oficina de Planeación Municipal se establecerán mecanismos tendientes a la conformación de áreas de parqueo en las bocacalles aledañas a la Carrera Cuarta

(4) a través de mecanismos como las **Zonas Azules**, cuya distribución y organización estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

- Desmonte paulatino de la postería de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que se concierten para la renovación de las mismas. En las nuevas urbanizaciones toda la conducción de esta clase de servicios debe de ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.
- Fortalecer la Oficina de Planeación para el cumplimiento de la normatividad sobre espacio público, según lo antes anotado.
- La Secretaria de Planeación deberá hacer públicas a través de programas de socialización las normas sobre el manejo del espacio público y las sanciones respectivas para quienes incurran en acciones contrarias a lo acá establecido.

ARTÍCULO 67. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos en la ley 546 de 1999 y en especial las referidas en el capítulo VI de la ley, en cuanto al tipo y precio máximo, condiciones de financiación y beneficiarios de las soluciones destinadas a estos hogares.

ARTÍCULO 68. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción, y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas no consolidadas del perímetro urbano, para lo cual en el presente acuerdo se determinan las áreas con mejores condiciones para tal fin, las cuales se presentan adjuntas en el mapa que contiene el perímetro urbano.

ARTÍCULO 69. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

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

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

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

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

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

Los elementos normativos están constituidos por la Ley de Vivienda (546 de 1999), para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Plan de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 70. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL En el corto plazo, el municipio deberá realizar las siguientes acciones para garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social:

A. EN LA ZONA DE CONSOLIDACIÓN:

- Continuar con el apoyo y asesoría por parte de la Administración Municipal a los programas de vivienda de interés social en el sector de Villa Tulia.
- Incorporación de planes de viviendas de interés social en la zona de consolidación a partir de la formulación de su Plan Parcial en el corto plazo.
- Destinar no menos del 30% del área bruta de la zona de consolidación urbana a programas de vivienda de interés social.

B. EN OTRAS ZONAS URBANAS

- Continuación del apoyo por parte de la Administración Municipal en la ejecución de los planes de vivienda de interés social, en las áreas determinadas como potenciales siempre y cuando cumplan con los criterios definidos en el Plan de Ordenamiento y acordes con los resultados de estudios técnicos incluidos en los planes parciales para tal fin.

C. REUBICACIÓN DE VIVIENDA DE ZONAS DE ALTO RIESGO

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

D. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:

- Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de vivienda en los siguientes barrios: La Cancha, La Pista, La Poceta, el Noventa y San Antonio, además del sector ubicado en el talud inferior del Barrio Miraflores.
- Diseño y ejecución de programas de mejoramiento de vivienda para nuevas áreas identificadas en el transcurso de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 71. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO. Para adelantar las acciones en asuntos de vivienda de interés social relacionadas en el artículo anterior, la Administración Municipal desarrollará, entre otros, las siguientes estrategias:

- Gestión para la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y ONG's.
- Monitoreo de las zonas definidas como de alto riesgo y de la población demandante de vivienda de interés social de acuerdo con estadísticas del Sisben. Generación de base de datos y sistema de información georeferenciado para vivienda de interés social.

- Apoyo al fortalecimiento de la organización comunitaria para auto gestión de programas
- Coordinación con las entidades y organismos de reconstrucción para la obtención de recursos dirigidos a la reubicación de vivienda.

ARTÍCULO 72. PLAN PARCIAL. La Administración Municipal deberá realizar en un lapso no mayor de un año el Plan Parcial enfocado hacia la caracterización geológica-geotécnica y la consecución de la licencia ambiental para la zona de desarrollo urbano prioritaria, denominada Villa Tulia, como condición previa para la realización de los planes de vivienda de interés social que allí se desarrollen.

ARTÍCULO 73. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA. Para desarrollar las orientaciones establecidas en este Plan de Ordenamiento acerca de los programas de vivienda de interés social, se fortalecerá la capacidad institucional del Fondo Municipal de Vivienda.

PARAGRAFO. La administración municipal reactivará el funcionamiento del Fondo Municipal de Vivienda, a partir de la expedición del presente acuerdo.

CAPÍTULO VII SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 74. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma: eje vial estructurante, eje vial secundario, eje vial local y vía peatonal (ver mapa vial urbano).

ARTÍCULO 75. EJE VIAL ESTRUCTURANTE. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Está definido en la siguiente forma:

Avenida Pedro Orozco en todo su recorrido urbano desde la entrada del municipio de Pereira hasta la calle Tercera (3). La Carrera Tercera (3) desde el Barrio Villa Tulia hasta la Calle Primera B (1B). Carrera Segunda (2) a partir de la calle Tercera B (3B) hasta la calle Doce (12), Carrera Cuarta (4) entre calles Veintiuno (21) a la Octava (8), Calle Veintiuno (21) en la totalidad de su Recorrido, Calle Decima (10) en su totalidad, Calle Diecinueve (19) en toda su extensión urbana, al igual que las calles Once (11), Calle Doce (12) y la Quinta (5).

ARTÍCULO 76. EJE VIAL SECUNDARIO. Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana; puede soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo. Está definido de la siguiente forma: Carrera Sexta (6) en toda su trama urbana, Carrera Séptima (7) entre las calles Veinticuatro (24) hasta la calle Catorce (14) y calles Catorce, Quince, Dieciséis, Diecisiete, Dieciocho, Diecinueve y Viente (14,15,16,17,18,19 y 20) en toda su trama urbana.

ARTÍCULO 77. VÍAS TERCIARIAS O LOCALES. Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales y vehiculares no incluidas en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 78. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo:

Tabla 8. Especificaciones Viales para Construcción y/o Adecuación de Nuevas Vías

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
Eje vial estructurante	- Eje vial estructurante Avenida Pedro Orozco 1.50 m.; zona verde 1.00 m.; calzada 6.40 m.; zona verde 1.00 m.; andén 1.50 m.. En los demás ejes viales estructurantes definidos, se conservará el ancho de la vía entre paramentos en su punto más amplio actual.	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; no existirán voladizos sobre zonas verdes. Las nuevas edificaciones o remodelaciones se ajustarán al paramento de la edificación que actualmente presente el mayor retiro a partir del eje de la vía.	- Pendientes no mayores al 25% - Grueso del pavimento y del concreto según necesidades de volumen de tráfico - Redes subterráneas de todos los servicios públicos
Secundaria	Eje vial secundario: andén 1.20 m.; zona verde 1.00 m.; calzada 6.00 m.; zona verde 1.00 m.; andén 1.20	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los	

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
	m	voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cm.	
Terciaria o local	Vía local: andén 1.00 m., zona verde 1.50 m., calzada mínima de 3 m hasta 6.00, m. andén 1.00 m., zona verde 1.50 m	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms	

ARTÍCULO 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 vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 80. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o zonas de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

ARTÍCULO 81. CESIONES EN VIAS EXISTENTES. La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

ARTÍCULO 82. VIAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de consolidación urbana, deberá preverse la articulación a las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y favorecer la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

ARTÍCULO 83. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VIAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. La obtención de los terrenos

necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

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

ARTÍCULO 84. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES. Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización municipal.

ARTÍCULO 85. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO. La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

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

PARAGRAFO. La reglamentación para el tráfico y de la dirección del mismo en los ejes estructurantes viales quedará como se describe a continuación.

1. La entrada desde el Municipio de la Virginia se hará utilizando los dos carriles de Avenida Pedro Orozco, mirándose la vía en dirección norte, el carril derecho será de subida y el izquierdo para la salida en dirección sur con respecto del area urbana.
2. La conexión entre la Avenida Pedro Orozco y la Carrera Tercera (3) generará dos direcciones, con la Carrera Segunda (2), conformándose ésta como la vía de acceso hacia el centro del casco urbano y la Carrera Tercera (3) como la vía de salida hacia la Virginia.
3. La Carrera Segunda (2), funcionará con esta dirección norte entre las Calles Tercera B (3B) hasta la Calle Once (11), donde se debe cruzar este – oeste hasta alcanzar la

Carrera Tercera (3) donde esta toma dirección Norte, generándose de este modo la salida a este eje vial.

4. La Carrera Tercera (3) tendrá dirección al sur a partir de la Calle Diez (10), desde la Plazuela de Córdoba hasta su unión con la Avenida Pedro Orozco. Esta Carrera tendrá a partir de la Calle Once (11) dirección Norte hasta la Calle Veinticuatro (24).
5. La Carrera Cuarta (4), a partir de la Calle Veintiuno (21) hasta la Calle Diez (10), tendrá dirección hacia el sur.
6. La Carrera Quinta (5), entre calles Veintiuno (21) hasta la calle Diez (10) tendrá una dirección hacia el sur.

ARTÍCULO 86. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS. Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La 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.

CAPÍTULO VIII ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 87. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA. La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente, por ello se determinan además de los usos urbanos, en este capítulo, la delimitación de barrios del casco urbano de Belalcázar.

PARAGRAFO: La delimitación y definición de áreas dentro del perímetro urbano, para tener un mejor conocimiento de los sectores se hace de acuerdo a identificaciones barriales. Las áreas delimitadas bajo esta connotación se especifican a continuación.

1. Villa Tulia. Barrio ubicado sobre la vía que conduce a Manizales en el Km 0.7, Barrio con un conformación lineal, paralelo eje vial.
2. Miraflores. Comprendido entre la Vía a Monterredondo y la vía que conduce a Manizales, Km 0.4.
3. La Pista. Delimitado a partir de la entrada al Cementerio, hasta la Calle Veinticuatro (24) partir de la Carrera Tercera (3), barrio con una conformación urbanística lineal.
4. La Cancha. A partir del extremo sur de la Cancha de Fútbol de la Pista, hasta la Calle veinticuatro (24) entre Carreras Cuarta (4) y Novena (9).
5. San Antonio. A partir de la Calle Veintitrés (23) hasta la Calle Veinte (20), entre Carreras

- Novena (9) hasta la Sexta (6).
6. Climaco Pizarro. A partir de la Calle Veinticuatro (24) hasta la Calle Veintiuno (21) entre carreras Cuarta (4) y Quinta (5).
 7. El Noventa. A partir del cruce entre la Calle Diecinueve (19) y la Carrera Novena (9), abarcando las viviendas paralelas a la vía que conduce del casco urbano a la Vereda el Aguila, hasta el perímetro urbano.
 8. La Poceta. A partir del Cruce de la Calle Diecinueve (19) y la Carrera Novena (9) hasta la Carrera Sexta (6) entre las Calles Diecinueve (19) y la proyección de la Calle 17 sobre las mencionadas carreras.
 9. El Centro. Definido a partir de la Calle Veintiuno (21) entre las Carreras Quinta (5) y Tercera (3) hasta alcanzar la Calle Diez (10), incluyendo el sector comprendido entre la Calle Doce (12) a la Primera (1) y las Carreras Tercera (3) y Primera (1).
 10. El Chocho. A partir de la Calle Catorce (14) entre la Carrera Sexta (6) a la proyección de la Calle Novena (9) , entre Carreras Sexta hasta alcanzar la proyección la Carrera Diez (10).
 11. Barrio el Jardín. A partir del Cruce de la Carrera Sexta (6) con la Calle Novena (9) hasta la Carrera Segunda (2), con la Calle Quinta (5).
 12. La Quiebra. Definido a partir de la Calle Quinta (5) entre carreras Tercera (3) y Quinta (5), cerrándose contra el perímetro urbano.
 13. El Matadero. Definido a partir de la Calle Quinta (5), entre Carreras Quinta (5) a la proyección de la Carrera Diez (10) con Calle Dos (2).
 14. Villa Ayde. A partir del Cruce entre la Carrera Segunda (2) con la vía que va hacia Beltrán, hasta la proyección de la Calle Primera B (1B).
 15. Barrio Centenario. Entre la Calle Primera B (1B) , entre Carreras Tercera (3) y Segunda (2) con Calle Tercera B (3B).
 16. La Cristalina. A partir de la Vía perimetral del Monumento a Cristo Rey , hasta 250 m, abajo donde finalizan las construcciones de conformación lineal, ubicadas paralelas a la Vía que conduce del casco urbano hacia el Municipio de la virginia.

ARTÍCULO 88. ZONIFICACIÓN URBANA. Se definen las siguientes zonas urbanas (ver mapa de Areas Morfológicas Homogeneas)

- a. Area 01. De actividad Múltiple y Centro Histórico
- b. Area 02. De actividad Residencial Tradicional
- c. Area 03. Recreativa y de Protección Ambiental
- d. Area 04. De actividad Residencial con problemáticas Ambientales y Sociales.
- e. Area 05 De actividad institucional y deportiva.
- f. Area 06. De actividad Residencial

ARTÍCULO 89. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

Con esta zonificación se modifica la realizada y aprobada por el Concejo Municipal en 1991. En ésta se consideran las siguientes zonas

Actividad Múltiple y Centro Histórico (01).

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

La delimitación de esta área se inicia partiendo de la Calle Quinta (5) y continuando por la Carrera Segunda (2) , hasta la Calle Doce (12) y de allí hasta alcanzar la Carrera Tercera (3), continuando hacia el norte hasta la Calle Veintiuno (21) y de este punto tomado rumbo oeste hasta la Carrera Séptima (7), de allí hacia el sur hasta la Calle Diecinueve (19), luego virando hacia el oeste, hasta la Carrera Octava (8) y de éste girando al sur hasta la Calle Dieciocho (18), virando nuevamente hacia el este hasta encontrar la Carrera Sexta (6), de acá nuevamente al sur hasta la Calle Diecisiete (17), de allí en dirección este hasta la Carrera Quinta (5), desde este punto se parte hacia el sur hasta la Calle Diez (10), sobre ésta giramos hasta la Carrera Cuarta (4), de ésta se gira al sur hasta la Calle Séptima (7), de allí al este hasta alcanzar la Carrera Tercera B (3B), de acá siguiendo al sur hasta la Calle Quinta (5) y de ella a la Carrera Segunda (2), punto de partida.

Dentro de esta zona se determina como de comercio pesado a nivel municipal, el área comprendida entre la Plazuela de Córdoba y el Parque Bolívar, a través de la Carrera Cuarta (4) como centro de comercio pesado, mayorista o minorista, cuyos usos principales son supermercados, bodegas de productos alimenticios, bodegas de agroquímicos, discotecas, talleres de reparación, etc.

El uso de esta zona será de conservación y protección, complementada con actividades compatibles como las ya establecidas.

De Actividad Residencial Tradicional (02).

La zona constituida en su mayor área por vivienda, la cual debe darle continuidad a la densificación hacia el centro con el fin de consolidarlo, sus usos principales son vivienda unifamiliar continua, vivienda bifamiliar y comercio puntual, con usos complementarios como tiendas, almacenes pequeños e industria artesanal. Esta área se encuentra comprendida por dos sectores:

El primero de ellos comprende la franja occidental de la Carrera Segunda (2) a partir de la Calle Séptima (7), y hacia el norte por la Carrera Segunda (2) hasta la Calle Doce (12), de aquí por ésta hasta la Carrera Tercera (3), luego hacia el norte hasta la calle Veintiuno (21) y en sentido oeste hasta la Carrera Sexta (6) de ésta con rumbo norte hasta alcanzar

la Calle Veintitrés (23) y de allí a la Carrera Quinta (5), luego al norte hasta la Calle Veinticuatro (24) y siguiendo por esta hasta alcanzar el perímetro urbano, en el costado oriental, y continuado hacia el sur por la línea perimetral urbana hasta la Calle Séptima (7), punto de partida.

El segundo sector correspondiente a esta área, comprende la franja occidental desde la Calle Diecinueve (19) con Carrera Octava (8), de allí hacia el sur hasta la Calle Dieciocho (18), de este punto con rumbo este hasta la Carrera Sexta (6), de ésta hacia el sur alcanzando la Calle Diecisiete (17) y siguiendo al este hasta la Carrera Quinta (5), de allí hacia el sur a encontrar la Calle Décima (10), luego cruzando hacia la Carrera Cuarta (4) y de allí al sur hasta la Calle Séptima (7) ,siguiendo hasta la Carrera Tercera B (3B) , de allí al sur hasta alcanzar la Calle Quinta (5) llegando hasta el perímetro y continuando al sur hasta la Calle Tercera (3), hasta encontrar la Carrera Tercera y de éste a la Calle 2 para proseguir por el perímetro urbano hasta la proyección de la Calle Diecisiete (17), de allí hasta la Carrera Novena (9) y siguiendo hasta la Calle Diecinueve (19) y cruzando hasta la Carrera Octava (8), punto inicial.

De Actividad de Protección Ambiental y Recreativa (03).

Comprende dos apéndices conformados por el perímetro urbano localizado al oeste del barrio el Noventa, y el que se ubica en el talud inferior del barrio Miraflores, cuyo uso principal es el de vivienda de tipo dispersa residencial, con una connotación campestre, estos sectores además presentan características rurales, determinándose como de recuperación para usos forestales protectores en el área donde se ubicó anteriormente el sector poblado denominado La Cabaña y de tratamientos especiales para el sector poblado con desarrollo incompleto aledaño a Miraflores. Tiene usos compatibles como comercio a menor escala y complementarios como recreación de tipo pasiva.

Definido el perímetro de esta área a partir de la quebrada Manga, donde esta coincide con el perímetro urbano, cerrándose a través de éste hasta el cruce con la vía en la proyección de la Calle Dieciocho (18), hasta el nacimiento de la quebrada, punto de inicio.

La otra porción areal con estas características se ubica entre el talud inferior del Barrio Miraflores y la vía que conduce a Monterredondo.

De Actividad Residencial con Problemáticas Ambientales y Sociales (04).

En esta se encuentran problemas de tipo ambiental como reptación del terreno, movimientos en masa, malos manejos de aguas residuales domésticas. Y de tipo social relacionados con la ubicación de la zona de tolerancia así como viviendas en estado de ruina, o con características técnicas poco adecuadas para el tipo de terreno.

Comprendida entre el cementerio hasta la Calle Veinticinco (24), de allí siguiendo hasta el encuentro con la Carrera Quinta (5) y al sur por la misma hasta la Calle Veinticuatro (24) de acá, al sur para llegar hasta la Calle Veintiuno (21), luego al oeste hasta la Carrera Séptima (7) y de allí al sur hasta la Calle Diecinueve (19), siguiéndola hasta la Carrera Novena (9) y luego al sur hasta la proyección de la Calle Diecisiete (17) para seguir la línea perimetral hasta el nacimiento de la Quebrada la Manga, donde se cierra contra el área O3, en la proyección de la Calle Dieciocho (18), para continuar con rumbo noreste en una línea irregular que define el perímetro urbano, hasta el sector del cementerio, punto de partida.

El uso principal será de vivienda unifamiliar en las zonas que no impliquen riesgo, el uso compatible será de comercio menor. Las zonas verdes existentes tendrán un uso principal de conservación y el compatible de recreación pasiva, para garantizar la estabilidad del terreno y la protección de corrientes de agua; adicionalmente se deben controlar procesos erosivos superficiales y vertimientos de desechos sobre las laderas, además debe implementarse un programa de reubicación de la zona de tolerancia hacia sectores no residenciales o su manejo con normas para bares y cantinas de acuerdo a las normas ambientales para ruido.

De Actividad Institucional y Deportiva (05)

Este sector tiene un uso del suelo mixto cuyo uso principal será de vivienda, comercio, e institucional, sin embargo presenta una marcada vocación para un uso compatible a nivel recreativo y turístico.

Comprende el territorio ubicado entre el perímetro urbano al sur de la Calle Dos (2) y hasta el área de influencia del Monumento a Cristo Rey, en la salida hacia la Virginia, contiene los sectores del hospital, El Barrio Villa Ayde, El Barrio Centenario, el estadio municipal y el Monumento a Cristo Rey.

De Actividad Residencial (06)

Los usos del suelo son principalmente para vivienda de tipo unifamiliar y complementario o compatible con un comercio muy puntual de pequeñas tiendas.

Comprende la Barrios Miraflores, Villa Tulia que se ubican hacia la salida de Manizales, como zonas urbanas lineales paralelas a la vía, y el sector de la Cristalina ubicado hacia la salida a la Cristalina al Sur, luego del Monumento a Cristo Rey hacia la salida al municipio de la Virginia.

CAPÍTULO IX REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 90. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. Las normas urbanísticas permiten establecer usos e intensidad de los usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificaciones de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 91. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

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

ARTÍCULO 92. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO POR SU DESTINACION. Se considera como uso a la destinación asignada a un terreno, o zonas en general que conforman la estructura urbana, y se clasifica con su actividad específica en los siguientes:

Las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se define de la siguiente forma:

- Categoría 01: Vivienda. Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia
-
- Categoría 02: Uso comercial y de servicio.
Son todos los establecimientos destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.
-
- Categoría 03 Institucional.
Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.
- Categoría 04: Uso industrial
Son todos los establecimientos destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.

ARTÍCULO 93. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO. Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una

edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

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

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

- C Impacto social
 - C1 Molestias socio - psicológicas causadas a los vecinos.

ARTÍCULO 94. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.

Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

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

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

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

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

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

ARTÍCULO 95. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Comercio tipo 01 (C-01): Aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios que por razón de su uso frecuente y periódico, que de ellos hace la comunidad y con cubrimiento local y de bajo impacto urbano, se permiten en cualquier área de carácter residencial o áreas mixtas, tales como:

Alimentos y viveres,
Farmacias
Papelerías
Artículos al detal
Salones de belleza
Cafeterías
Oficinas
Otros de carácter similar

Comercio Tipo 02 (C-02). Son los que desarrollan servicio de cubrimiento sectorial, el cual produce un mayor impacto urbano. Los cuales pueden ser compatibles con áreas residenciales. Tales como:

Minimercados
Almacenes
Ferreterías
Almacenes de maquinaria
Gimnasios
Residencias, pensiones, hoteles
Bancos
Bares
Talleres de reparación de electrodomésticos
Otras de carácter similar

Comercio Tipo 03 (C-03): Desarrollan un comercio y/o servicios de cubrimiento a nivel de ciudad, produciendo un gran impacto urbano y ambiental. Estos establecimientos deberán ubicarse en áreas de actividad especializada y fuera del centro urbano o áreas residenciales

tradicionales. Pertenecen a este grupo.

- Distribuidoras mayoristas
- Depósitos de materiales de construcción
- Depósitos de Café
- Discotecas
- Talleres de mecánica y pintura automotriz
- Hospitales
- Centros recreativos
- Salas de velación
- Otros de carácter similar

Comercio Tipo 04 (C-04). Pertenecen a este grupo los establecimientos que por su alto impacto social, urbano, físico y ambiental, requieren de una ubicación especial. Por sus características deben estar alejados de viviendas y poseer aislamientos especiales (áreas verdes y retiros especiales), los cuales estarán sujetos a las determinaciones de la autoridad ambiental sobre manejo de Calidad de Aire (emisiones y ruido), los cuales serán solicitados por la Oficina de Planeación Municipal para permisos de apertura y para adecuaciones a las normas en los existentes. Pertenecen a este grupo:

- Amoblados
- Casas de lenocinio
- Talleres de metalmecánica
- Estaciones de Llenado
- Cementerios y jardines cementerios
- Hornos crematorios
- Otros de carácter similar.
- Distribuidoras o depósitos de Pipas de gas

PARÁGRAFO : El cementerio, los hornos crematorios, las estaciones de llenado, las distribuidoras de pipas de gas se acogerán a las normas existentes para las mismas y a las demás disposiciones que sobre estos se determinen en el presente acuerdo, y su ubicación deberá buscarse por fuera del perímetro urbano.

ARTÍCULO 96. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL Son los que generan un impacto ambiental y físico alto en el entorno en el que se encuentren, Deben poseer sitios de ubicación específicos con medidas especiales de manejo, para mitigar el impacto contaminante que puedan generar, estas acciones serán determinadas por la oficina de planeación municipal de acuerdo a la normatividad que en esta materia exista en el país (ruido, generación contaminación atmosférica, manejo de residuos, etc). Entre estos se clasifican:

Industria tipo 01, (I-01). Pertenecen a este grupo, la industria doméstica artesanal, comprende labores de fabricación manual y artesanal.

Comestibles
Modistería y sastrería
Tallas de madera
Cerámica
Marquetería
Carpinterías
Otras características similares

Industria Tipo 02 (I-02). Aquellas que causan un impacto urbano mínimo sobre la comunidad. Industria liviana. A este grupo pertenecen:

Artículos de cuero
Tipografías
Accesorios Metálicos
Empaques de plástico
Carpinterías metálicas
Marmolerías
Otras de características similares

ARTÍCULO 97. USO RESIDENCIAL . Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cinco modalidades, a saber:

- a. **Vivienda Unifamiliar (VU)**
- b. **Vivienda Bifamiliar (V.B)**
- c. **Vivienda Multifamiliar (V.M)**
- d. **Agrupaciones o Conjuntos (V.A.C)**
- e. **Parcelaciones campestres (V.P.C)**

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

ARTÍCULO 98. ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

- *Tipo 1:* Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.
- *Tipo 2:* Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.

- *Tipo 3:* Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 99. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

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

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

- Especificaciones de las vías.
- Distancias entre construcciones no contiguas.

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

ARTÍCULO 100. CESION CON ESCRITURA. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al Municipio para obtener el permiso y licencia de construcción.

ARTÍCULO 101. CESIONES PARA VÍAS. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Todo lote en proceso de urbanización y toda construcción que se encuentre afectando el trazado vial correspondiente, deberá efectuar los retiros definidos para dichas vías y ceder gratuitamente al municipio las áreas correspondientes de andenes, vías y antejardines de protección. El urbanizador será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías y el espacio público respectivo.

ARTÍCULO 102. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo y amenaza ni en zonas de protección.

PARÁGRAFO 1: La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador

responsable hasta tanto sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

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

CAPÍTULO X REGLAMENTO DE USOS POR AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

ARTÍCULO 103. AREA DE ACTIVIDAD MIXTA Y CENTRO HISTORICO (01) (MAPA DE AREAS MORFOLOGICAS HOMOGÉNEAS)

1. USOS PRINCIPALES.

- Uso institucional: permitidos Grupo 01 y 02 (Ver Artículo 94).
- Uso comercial y servicios: Tipo C-01 y C-02. (Ver Artículo 95)

2. USO COMPATIBLE

- Uso residencial: unifamiliar y bifamiliar.

3. USO COMPLEMENTARIOS

- Uso Industrial: Tipo 01(I-01) (Ver Artículo 96).

4. ACCESO A LA RED VÍAL.

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

- Frente mínimo: 8.00 m. de ancho.
- Area mínima: 200 m².
- Subdivisión de vivienda ya construida: la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se abstendrá de adelantar cualquier registro cuando se subdividan viviendas ya construidas y que alguna de las viviendas resultantes de la nueva división tenga por lo menos alguna de las siguientes características: i) ser menor de 80 m², ii) No estar dotada de alguno de los servicios públicos básicos con

medidores independientes y aprobados por la respectiva entidad, iii) Presentar problemas de insalubridad por humedades, tuberías o falta de aireación e iluminación de habitaciones, iv) cuando presente riesgo por alto deterioro de la vivienda o de alguno de sus elementos estructurales (columnas, muros portantes, cimientos o cubierta) o se encuentre en zona de riesgo.

6. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.**

Paramentos y retiros: se conservará las pautas establecidas en los perfiles de vías según el artículo 74 del presente Acuerdo. Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la Oficina de Planeación Municipal.

Voladizos: Autorizados bajo las siguientes condiciones.

- Altura libre mínima: 3,00 m.
- Ancho máximo: 0.60 m.

Parágrafo: La Oficina de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional esté todavía preservado, si lo juzga conveniente por la protección del patrimonio arquitectónico.

Balcones:

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

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

7. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.**

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

Altura (m.)	Distancia (m.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00
De 6.00 a 9.00	4.50

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

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

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

9. ÍNDICE DE OCUPACION DEL SUELO.

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

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

10. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 3 pisos ó 9,00 m. sobre el andén

11. ASPECTO EXTERIOR.

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

12. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

No se podrá ocupar el espacio de fachada de las viviendas, ni obstruir las entradas de los garajes o portones. Los establecimientos localizados en el marco de la plazuela de Córdoba que prestan un servicio de cafetería, no podrán ocupar el espacio adyacente al andén con mesas exteriores.

13. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

- **Uso comercial Tipo 01 (C-01):** En las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.50 metros destinados a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de

venta u oficina, dentro de la edificación.

- **Uso comercial Tipo 02 (C-02) y uso industrial tipo 01 (I-01) y 02 (I-02):** además de los parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 m², deben reservar una zona adecuada para maniobra y parqueo al interior del lote.
- **Uso residencial:** toda nueva edificación deberá disponer en su interior de un espacio mínimo de 2.30 metros por 4.5 metros destinados a parqueadero por cada unidad de vivienda.

ARTÍCULO 104. AREA RESIDENCIAL TRADICIONAL (02) - (MAPA DE AREAS MOFOLOGICAS HOMOGÉNEAS)

1. USO PRINCIPAL.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso residencial: Modalidades unifamiliar (A.V.U) y Bifamiliar (B.V.B).

2. USO COMPATIBE

- Uso comercial y servicios: tipo 1 (C-01), Tipos 02 y (C-02) con restricciones y localizados sobre ejes viales estructurantes o secundarios. (Ver artículo 95).

3. USOS COMPLEMENTARIOS

- Uso institucional: Grupos 1 y 2; grupo 3 con restricciones (Ver artículo 94)
- Uso industrial: Tipo1 (I-01) y Tipo 2 (C-02), con restricciones a lo largo de las vías arterias y secundarias del sistema vial (Ver artículo 96)

4. ACCESO A LA RED VÍAL.

- Uso residencial: Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía peatonal de calzada no menor de 3.00 m de ancho; la distancia entre el acceso a la vivienda y una vía vehicular no deberá ser mayor de 30 m.
- Todo establecimiento comercial del grupo 2 e industrial de los tipo 1 y 2 deberán tener un acceso directo a una vía vehicular

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

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

- Frente mínimo: 7.00 m.
- Área mínima: 80.00 m².

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

6. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.**

1. **Vías locales.**

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

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

Voladizos:

1. Sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:

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

1. Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

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

a. Balcones:

- 1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
- 2. Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón deberá regirse con las pautas establecidas para voladizos sobre andén.

a. **Ejes estructurantes.**

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

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

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

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

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

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

7. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.**

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

Aislamientos laterales: Para edificaciones continuas no se exigirán.

8. **IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.**

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

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

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

Hasta	6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00		7.00	5.50

9. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

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

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

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

10. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

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

11. ASPECTO EXTERIOR.

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

12. ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.

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

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

13. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

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

ARTICULO 105. AREA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL (03)- (MAPA DE AREAS MOFOLOGICAS HOMOGÉNEAS)

1. USOS PRINCIPAL

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

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

2. USOS COMPATIBLES

Serán zonas adecuadas para aprovechamientos de tipo *recreacional (pasivo y activo), paisajístico (miradores, senderos)*, con la implementación de sistemas de protección agroforestal

3. ACCESO A LA RED VIAL

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

ARTICULO 106. AREA RESIDENCIAL CON PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES Y SOCIALES (04) O DE CONSOLIDACION URBANA (MAPA DE AREAS MOFOLOGICAS HOMOGÉNEAS)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

La zona de consolidación urbana corresponde para áreas que tienen un desarrollo definido pero incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante

en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público. Su aplicación se lleva a cabo en el ámbito de predios individuales y no implica intervenciones masivas sobre la estructura urbana. En este sector se presentan antiguas cicatrices de movimientos de masa, reptación y algunos movimientos superficiales. Sin embargo, con la ejecución de obras de manejo y de control geotécnico puede alcanzarse un nivel de estabilidad adecuado para áreas urbanas. En los sectores urbanizables cuya adecuación deberá incluir el sistema vial, movimientos de tierra técnicamente ejecutados, estudios geotécnicos y la dotación de los equipamientos y espacios públicos necesarios.

2. USO PRICIPAL.

- Uso residencial: Se encuentran adecuadas las categorías A y B correspondientes a vivienda unifamiliar (V.U), vivienda bifamiliar (V.B), El 30% del área neta será destinado para vivienda de interés social.

3. USOS COMPATIBLES

- Uso institucional: Grupos 2. (Ver artículo 94)
- Uso comercial y de servicios: Tipo 01, Tipo 02 y 04 (ver Art 95 y párrafo)

4. USO COMPLEMENTARIO

- Uso industrial: Grupo 1 (Ver artículo 96).

5. ACCESIBILIDAD VIAL

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

6. NORMAS BASICAS DE OCUPACION DEL SUELO

- a. Retiros de quebradas y nacimientos para los cauces con construcciones existentes será de 10 para quebradas y cauces intermitentes y 15 para nacimientos. Para las área ya construidas se congelan las áreas para cualquier tipo de acción urbanística; para nuevas construcciones éstos serán de:
 - De las quebradas y cauces intermitentes: retiro de 15 metros a cada lado.
 - De nacimientos de agua: 30 metros a la redonda.
- b. Pendientes: Las pendientes máximas permitidas para urbanización y construcciones será de 35%; en la parte superior de los taludes se deberá dejar un retiro mínimo de 8 metros, el cual puede ser utilizado para una vía peatonal o zonas verdes exclusivamente.

- c. Movimientos de tierra: Se seguirán las Normas Urbanísticas establecidas en el Proyecto de Acuerdo del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- d. Vías: la nueva red vial del sector se articulará con las vías existentes pero adaptándose a la topografía, condiciones de los suelos y las máximas pendientes permitidas. Se articularán con la propuesta de la prolongación de las carreras Octava, Séptima y Novena y de las calles veinticuatro, veintitres y veintidos.
- e. Densidad de vivienda: Máximo 60 viviendas por hectárea bruta.
- f. Altura de las edificaciones: La máxima permitida según modalidades aceptadas.
- g. Usos permitidos: el uso principal de la zona será para vivienda unifamiliar y bifamiliar; los usos complementarios serán los de servicios a la zona de tipo comercial, institucional y recreacional. Los usos permitidos con restricción serán actividades productivas de microempresas y famiempresas que no causen impactos ambientales que sobrepasen los límites permitidos por la autoridad ambiental.
- h. Aislamientos: se deberán dejar aislamientos de la cancha de fútbol de la Pista, en las áreas que presentan reactivaciones de movimientos en masa, a través de la implantación barreras vivas y cobertura vegetal protectora, al igual que hacia el sector aledaño a la Cabaña y al nacimiento de la Quebrada la Manga.
- i. Red de alcantarillado: la red de alcantarillado del sector deberá articularse con el perfil, trazado y construcción del colector de aguas residuales que se diseñe y proyecte para el área. No se permitirán vertimientos que no conduzca a estos colectores.
- j. Servicios públicos: deberán estar conectados a las redes municipales.
- k. Dentro del área de Consolidación, las vías de acceso deberán adecuarse hasta alcanzar las especificaciones dadas para vías de este tipo en los artículos 77 y 78 de este Acuerdo, las cuales deberán pavimentarse.

PARAGRAFO. En caso de demolición de alguna vivienda el lote queda obligado a cumplir con el **Item a** para nuevas edificaciones.

ARTÍCULO 107. AREA INSTITUCIONAL Y DEPORTIVA (05) -(MAPA DE AREAS MOFOLOGICAS HOMOGÉNEAS)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

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

Area mínima de lote: dos (2) hectáreas

Densidad de construcción máxima: 1.000 m (2/ha).

Altura máxima de las construcciones: 2 pisos u ocho metros.

Areas de cesión: las establecidas para el área residencial, pero podrán ser compensadas en dinero al municipio.

2. USO PRINCIPAL.

- Uso institucional: Grupos 1 y 2 (Ver artículo 94).

3. USO COMPATIBLE

- Uso comercial y de servicios: Tipo 01 (C-01), Tipo 02 (C-02), Tipo 03 (C-03)

4. COMPLEMENTARIO

- Uso residencial: edificaciones de uso residencial tipos A y B

5. ACCESO A LA RED VIAL.

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

ARTÍCULO 108. AREA RESIDENCIAL (06) Y/O DE MEJORAMIENTO INTEGRAL(MAPA DE AREAS MOFOLOGICAS HOMOGÉNEAS)

El tratamiento de mejoramiento integral tiene como objetivo el reequilibrio del espacio público, semipúblico y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de los servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano de desarrollo incompleto. Es un proceso inducido, tanto por el sector público como privado, para generar las intervenciones encaminadas a elevar la calidad de vida de la población en dichas áreas. Se aplica en niveles de:

Desmarginalización: Comprende acciones como ampliación y mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos y sociales, y del espacio público y la infraestructura recreativa.

Reubicación y desalojo: Comprende acciones como, adecuación de zonas de riesgo y atención a familias afectadas

Legalización urbanística: Comprende la implementación de planes parciales, que adopten la reglamentación con su incorporación a la cartografía de la ciudad y definan una estructura urbana adecuada.

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Las áreas con una consolidación adecuada a nivel de servicios como Villa Tulia, la Cristalina y Miraflores, los cuales presentan zonas adecuadas para los procesos urbanísticos, ahora se debe buscar su incorporación al área urbana de una manera integral, tanto a nivel de servicios públicos y sociales como de las otras funciones urbanas.

En segundo plano, se deben adecuar las condiciones para la habitabilidad del sector en el talud inferior del Barrio Miraflores, denominado como una zona urbanizada de desarrollo incompleto, a la cual se le debe establecer la red de alcantarillado, y definir unos tratamientos para estabilizar algunos taludes, además de la adecuación y manejo de aguas lluvias y de escorrentía para el área, buscando disminuir el grado de exposición a riesgo por movimientos en masa, para la población habitante en este sector. Se prohíbe en este sector la construcción de nuevas viviendas.

De no realizarse los estudios y las obras complementarias, se recomienda la reubicación de las viviendas o el desalojo de las mismas hacia otro sector más seguro.

- Frente Mínimo: 6 m.
- Área mínima de lote: 60 m²
- Altura máxima de las construcciones: 2 pisos u ocho metros, en Villa Tulia, y La Cristalina.
- Altura Máxima de construcciones: Miraflores y Asentamiento con desarrollo incompleto : Un piso.

Áreas de cesión: las establecidas mínimas paralelas a los ejes viales estructurantes de carácter intermunicipal (Villa Tulia y La Cristalina)

En las demás áreas, las recomendadas para zonas residenciales, dentro del área urbana o las que recomiende la Oficina de Planeación Municipal.

2. USOS PRINCIPAL.

- Uso residencial: edificaciones de uso residencial tipos A y B

3. USOS COMPATIBLE

- Uso comercial y de servicios: Tipo 01 (C-01), Tipo 02 (C-02)

4. USO COMPLEMENTARIO

- Uso institucional: Grupos 1 (Ver artículo 94)

5. ACCESO A LA RED VIAL.

Toda edificación o urbanización lineal deberá mantener los retiros de las vías principales exigidas. (Villa Tulia y La Cristalina)

En estas zonas se permitirá la construcción de vías vehiculares locales y peatonales, teniéndose previamente los estudios técnicos necesarios, determinadas necesariamente para los barrios de Miraflores y el asentamiento de desarrollo incompleto ubicado en el talud inferior.

CAPÍTULO XI NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 109. REQUISITO DE CUMPLIMIENTO. Las normas técnicas de diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en la cabecera municipal del municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del permiso o licencia de construcción.

ARTÍCULO 110. MAMPOSTERÍA ARRIOSTRADA El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el municipio y a la vez ser permitidos por las construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a la Ley 400 de 1997 y al Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismoresistente).

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

ARTÍCULO 111. EXCAVACIONES.

- Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá realizar a sus expensas las cimentación de las construcciones respectivas.
- Todo daño en las propiedades vecinas o a la propiedad pública deberá ser reparado por la persona o entidad responsable de la excavación.
- Los sobrantes resultantes, tanto del descapote como de la excavación, deben ser transportados y depositados en sitios señalados previamente por la Oficina de Planeación Municipal o por la dependencia encargada del control urbano.

ARTÍCULO 112. FUNDACIONES.

a. Fundaciones de muros de carga.

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

Ancho: 0.60 m

Altura: 0.40 m.

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

b. Fundaciones de muros divisorios.

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

Ancho: 0.30 m

Altura: 0.30 m.

El concreto ciclópeo debe prepararse en las siguientes proporciones:

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

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

Dimensiones mínimas:

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

Armadura mínima:

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

El concreto de la viga debe ser en proporción 1: 2: 3:

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

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

d) El sobrecimiento.

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

a Materiales: Ladrillo o bloque de cemento, macizos.

b Espesores mínimos :

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

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

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

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

ARTÍCULO 113. MUROS.

- a. Espesor de los muros.

- Los muros de carga y los muros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0.15 metros sin incluir el revoque.
 - Los muros divisorios , o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0.10 m. con vigas de amarre y columnas.
- b. Longitudes, altura y confinamiento.
- Los tramos no soportados por intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4.50 metros.
 - La altura máxima de entresijos no excederá de 3.00 metros.
 - Las aberturas en los muros confinados de carga y transversales que hagan parte del sistema de resistencia sísmica, deben cumplir:
 - El área total de aberturas no debe ser mayor del 35 % del área del muro comprendido entre amarres horizontales y verticales.
 - La suma de las longitudes horizontales de las aberturas entre amarres verticales del muro no debe ser mayor de la mitad de la distancia entre los mismos amarres.
 - La distancia horizontal entre el borde de una abertura y la esquina del muro debe ser más de una cuarta parte de la altura de la abertura.
- c. Pega de ladrillos o bloques.
- Las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales.
 - El mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1: 3.
 - La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.
 - Las juntas de mortero deberán tener 1,5 cm., aproximadamente.
 - La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible en ángulo recto.
- d. Dinteles en vanos de puertas y ventanas.
- En lo vanos de puertas y ventanas se debe construir un viga (dintel) de tal manera que sus extremos se apoyen sobre la parte superior del muro, en una longitud igual a la mitad de la longitud horizontal del vano, pero nunca inferior a 0.50 m. El dintel tendrá las siguientes características:
 - o Ancho: igual al ancho del muro.
 - o Altura: 0.20 m.
 - o Armadura: 4 varillas de 3/8 “
 - o Flejes: ¼ “ cada 0.15 m.

ARTÍCULO 114. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.

(a) Vigas de amarre.

Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:

- En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar el entrepiso.
- En el remate de todos los muros del segundo piso (o del primer piso cuando la construcción es de un piso) para apoyar la estructura del techo.
- A mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3.00 metros.

Estas vigas de amarre deberán llenar los siguientes requisitos:

Materiales:

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

Dimensiones mínimas:

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

Las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros perimetrales, sean o no de carga.

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

b. Columnas de amarre.

Se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:

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

Las columnas de amarre deben llenar los siguientes requisitos:

Materiales :

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

Dimensiones mínimas:

- Paralela al muro: 0.20 m
- Perpendiculares al muro: Espesor del muro.

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

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

En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 m a 90° .
El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de construidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

ARTÍCULO 115. PISOS. Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

ARTÍCULO 116. ENTREPISOS. Podrán construirse en madera, prefabricados de concreto o concreto reforzado vaciado en sitio.

a. Entrepisos de madera.

Se construirán apoyados sobre la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los siguientes requisitos mínimos: Dar arriostramiento perpendicular a las vigas con una separación mínima de un metro, anclar las vigas de madera a la viga de amarre, la madera deberá ser inmunizada.

b. Entrepisos en concreto.

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

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

ARTÍCULO 117. TECHOS. La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que le producirá un movimiento sísmico en dirección perpendicular a su plano.

ARTÍCULO 118. ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PATIOS. Son los espacios exteriores no cubiertos destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios internos útiles de la vivienda o de cualquier edificio albergando actividad humana. Puede existir patios posteriores, laterales e interiores.

Los patios deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

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

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

ARTÍCULO 119. ILUMINACION Y VENTILACION. Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón, comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tal.

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

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

ARTÍCULO 120. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES. La altura mínima interior de un

espacio destinado a vivienda será de 2.30 m.

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

CAPÍTULO XII NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 121. NORMAS BASICAS A SEGUIR. Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 o Código Colombiano de Fontanería así como con la ley 373 de 1997 sobre uso eficiente de agua .

ARTÍCULO 122. REDES DE AGUA POTABLE. Todas las edificaciones destinadas a vivienda, a centros educativos, a oficinas, a fabricas, etc., deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

ARTÍCULO 123. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA. Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el mismo en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

ARTÍCULO 124. SUMINISTRO PRIVADO. Cuando no exista sistema de suministro público de agua, o cuando este no se encuentre en condiciones de prestar un servicio adecuado, ya sea en calidad o en cantidad, se permitirá el uso de un abastecimiento privado de agua a condición de que la fuente y el sistema de potabilización que se vayan a utilizar sean satisfactorios a juicio de la autoridad sanitaria.

ARTÍCULO 125. CONCESIÓN DE AGUAS. De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas para acueductos municipal, veredal o uso particular .

ARTÍCULO 126. TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGUE. Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas residuales. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente ni inferior a 25 cm. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de

desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cm.

ARTÍCULO 127. ELEMENTOS ESTRUCTURALES. Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes, Decreto 1400 de 1984.

ARTÍCULO 128. SISTEMA DE DESAGÜE. Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo en el plazo y en las condiciones que señale las Empresas Públicas Municipales, para este caso EMPOCALDAS..

ARTÍCULO 129. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO. Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente y de estudios que determinen las condiciones del suelo para las Instalaciones, cuando en el área a instalarse se haya determinado con una amenaza media a alta a movimientos en masa o en zonas de rellenos.

ARTÍCULO 130. CONDICIONES TECNICAS DE LOS DESAGUES. Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los linderos del terreno, ni podrán darse al aire libre en laderas o zonas calificadas con amenaza alta a media por movimientos en masa.

ARTÍCULO 131. CRUCE DE TUBERÍAS. Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 25 cm, entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

ARTÍCULO 132. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGUE.

- ◆ Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45° .
- ◆ La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1 %. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cm (3”), la pendiente mínima de estos será del 2 %.
- ◆ Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

ARTÍCULO 133. RELLENO DE ZANJAS. No se procederá al relleno de las zanjás mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

ARTÍCULO 134. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO. El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

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

ARTÍCULO 135. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.

- a. Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas residuales y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberá ir a la calzada para que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado respectivo.
- b. Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas.

- c. Si el alcantarillado público es combinado, se unirán los desagües en la última cámara de inspección del edificio y se conectarán a la red de alcantarillado público.
- d. En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desagüe independientes así: uno para aguas negras o servidas y otro para las aguas lluvias.

ARTÍCULO 136. APARATOS DE FONTANERÍA. El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionales al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación.

a. *Vivienda:*

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

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

b. *Oficinas y locales para comercio:*

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

En locales con área mayor de 60 m², se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo al TÍTULO III, norma ICONTEC 1500.

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

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

ARTÍCULO 137. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.

- a. Todo aparato de fontanería llevará su correspondiente sifón con sello de agua y deberán cumplir con las especificaciones técnicas para el bajo consumo de agua.

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

ARTÍCULO 138. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento de Caldas, deben cumplir con los requisitos establecidos por la CHEC. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

ARTÍCULO 139. RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES. La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor. La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por la CHEC, a cuenta del interesado.

ARTÍCULO 140. INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION. Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio.

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

CAPÍTULO XIII PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

ARTÍCULO 141. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES. A partir de la fecha toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar un proyecto de construcción nueva o de reforma mayor localizado dentro del perímetro urbano, deberá presentar una solicitud de Permiso de Construcción ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 142. DOCUMENTOS PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES PUNTUALES. Para la obtención del permiso de construcción para

edificaciones puntuales, el solicitante deberá diligenciar los siguientes documentos:

- a. Concepto de localización.
- b. Demarcación de hilos y niveles.
- c. Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
- d. Planos del proyecto.

ARTÍCULO 143. DEFINICIONES. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

- Permiso de construcción: se considera permiso de construcción la autorización legal expedida por autoridad competente para ejecutar cualquier construcción una vez cumplidos los requisitos establecidos.
- Edificación puntual: es una construcción conformada por un solo elemento arquitectónico e implantada en un lote independiente.
- Reforma mayor: es el proceso de sanear o reparar un edificación alterando uno o varios de los siguientes parámetros: densidad, área, uso y sistema estructural, siempre que el área de reforma sea mayor de 50.00 m².
- Concepto de localización: es la verificación por parte de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad competente que la localización y el uso del proyecto cumplen con las normas del presente reglamento.

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

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

ARTÍCULO 144. PERMISO DE CONSTRUCCION. Para tramitar el permiso de construcción, el solicitante deberá seguir los siguientes pasos:

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

ARTÍCULO 145. VIGENCIA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. El permiso de construcción es el único documento que acredita la aprobación definitiva de un proyecto arquitectónico y autoriza la ejecución de la obra. Dicho permiso tendrá una vigencia de un año, plazo dentro del cual deberá el interesado iniciar la ejecución de la obra. Vencido este término, el interesado deberá solicitar la revalidación de los planos y del permiso respectivo, el cual será impartido si la reglamentación de la zona no ha tenido cambios y luego de liquidar el faltante de los impuestos de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento de la revalidación.

ARTÍCULO 146. PRESENTACIÓN DE PLANOS. Podrán presentar y tramitar planos para permiso de construcción únicamente los profesionales inscritos previamente en el registro de profesionales de la construcción, que se declara abierto a partir de la fecha. Para vivienda de interés social el municipio gestionará la forma de ayuda a la población de escasos recursos.

PARÁGRAFO 1. Los requisitos son:

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

PARÁGRAFO 2. Los profesionales que se podrán inscribir son:

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

ARTÍCULO 147. PLANOS ARQUITECTÓNICOS. Los planos arquitectónicos comprenden los siguientes elementos:

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

PARÁGRAFO. Todos los planos de una obra deben estar firmados por un profesional de la arquitectura.

ARTÍCULO 148. PLANOS ESTRUCTURALES. Los planos estructurales corresponden a los siguientes aspectos:

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

Los planos completos deberán estar firmados por un ingeniero civil calculista y

acompañados de las memorias de cálculo.

ARTÍCULO 149. PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.

Planta de redes de desagüe y acueducto

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

ARTÍCULO 150. PLANOS ELÉCTRICOS. No se exigirán planos eléctricos firmados por profesional para vivienda de interés social unifamiliar.

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

ARTÍCULO 151. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA. Estos requisitos estarán supeditados a las recomendaciones del estudio de Geología Ambiental de la cabecera municipal y en particular en la zonificación geotécnica con la cual se debe elaborar el mapa de aptitud y restricciones al uso urbano hacia el futuro.

Tipo I y II: Para los proyectos localizados en zonas de categoría IA y IIA, se exigirá estudios de suelos (ley 400/97).

Para los proyectos localizados en zonas de categoría IB, IC y IIB, se exige el concepto técnico de los estudios de suelos (ley 400/97) y visto bueno de CORPOCALDAS.

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

PARAGRAFO: De acuerdo a los resultados obtenidos en las zonificaciones de Riesgo y Amenaza por movimientos en masa, Se deberán exigir los estudios geotécnicos para la construcción de Viviendas en toda el área de la Cabecera Municipal.

ARTÍCULO 152. INFORMACION EN LOS PLANOS. Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen:

1. Nombre y localización de la obra.

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

ARTICULO 153. CONDICIONES DE LOS TERRENOS. No pueden ser urbanizados los terrenos categorizados como zonas con amenaza y Riesgo Medio a Alto a movimientos en masa, hundimientos o que estén en zonas de riesgo (Ver mapas de Riesgo y Amenaza por Movimiento en Masa) o de protección ambiental urbana (Ver Mapa de Areas Morfológicas Homogéneas).

ARTICULO 154. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de CORPOCALDAS. Igualmente se debe seguir este procedimiento para los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas.

ARTICULO 155. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES. El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma, según sea el caso:

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

ARTICULO 156. ZONAS INESTABLES. Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más una franja perimetral a la misma,

con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo determinen. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización y bosque protector.

ARTICULO 157. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los criterios de la Autoridad Ambiental (CORPOCALDAS), sin embargo para el municipio deben existir los siguientes criterios:

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

ARTICULO 158. USO DE ÁREAS DE LLENO. El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

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

ARTICULO 159. DESCAPOTE. Para erradicar vegetación se deberá contar con la autorización de CORPOCALDAS, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa Corporación.

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

La adecuación del terreno se llevará a cabo de manera simultánea con el desarrollo de la construcción, de tal forma que las áreas intervenidas no permanezcan expuestas por más

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

ARTICULO 160. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO DE RESIDUOS SOLIDOS. En las licencias urbanísticas se incluirán las obligaciones a cargo del beneficiario en relación con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de elementos de construcción, escombros y material de excavación, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

ARTICULO 161. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN AREAS RURALES. Todo urbanizador deberá acreditar certificado de una empresa de servicios públicos domiciliarios que dentro del término de vigencia de la licencia el predio objeto de la licencia contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiéndose éste como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos. De lo contrario el urbanizador deberá proponer soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez CORPOCALDAS otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.

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

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

ARTICULO 162. ZONAS RESIDENCIALES. El uso residencial, así como los hospitales, establecimientos educativos y similares serán incompatibles con las actividades que puedan causar daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, debido a emisiones, ruido y olores ofensivos.

CAPÍTULO XIV

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

ARTÍCULO 163. SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. A partir de la fecha toda persona natural o jurídica, así como toda entidad pública del orden nacional departamental o municipal, que pretenda adelantar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización para uso residencial, deberá presentar una solicitud de Licencia de Construcción ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 164. REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCION. Para obtener la Licencia de Construcción el solicitante deberá gestionar ante la Oficina de Planeación Municipal o la autoridad competente los siguientes requisitos.

1. Concepto de localización.
2. Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
3. Certificado de viabilidad ambiental.
4. Certificado de salud pública.
5. Aprobación del proyecto.

ARTÍCULO 165. DEFINICIONES. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones.

1. Licencia de construcción: es la autorización legal expedida por la autoridad competente para ejecutar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización.
2. Concepto de Localización: es el resultado de la evaluación inicial de un proyecto en relación con los usos del suelo autorizados o prohibidos en la respectiva zona, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial. El concepto de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.
3. Certificado de disponibilidad de servicios públicos: es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no se puede amarrar físicamente a las redes municipales de acueducto y/o alcantarillado, se

exigirá entonces los estudios técnicos por parte del interesado para obtenerlos por su cuenta, previa aprobación de la autoridad ambiental.

4. Licencia ambiental: es la ratificación de las autoridades competentes sobre factibilidad técnica y ambiental de desarrollar un proyecto, de acuerdo con una decisión concertada y emitida por la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS.

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

- Certificado de movimiento de tierra: es la respuesta que emite CORPOCALDAS sobre la factibilidad de todo proceso de transformación de terreno que afecte cauces de ríos, vertientes naturales y en general los que puedan afectar infraestructuras y construcciones vecinas.
 - Certificado de uso y vertimiento de agua: es la respuesta que emite CORPOCALDAS sobre la viabilidad de un proyecto que no dispone de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, en cuanto al uso de las aguas superficiales y/o subterráneas y al sistema de vertimiento y tratamiento de aguas servidas, de conformidad con el Código Sanitario Nacional, el Código de Recursos Naturales y el Decreto 1594 de 1984.
 - Certificado de protección de los recursos naturales: es la respuesta que emite CORPOCALDAS sobre la factibilidad de desviar, terraplenar y entubar los cursos de agua y de talar la vegetación existente. Así mismo el certificado indicará el retiro obligatorio del cauce de los ríos.
 - La Licencia Ambiental será, entonces, la suma de los certificados básicos que la Corporación Autónoma Regional de Caldas juzgue necesarios según la complejidad del proyecto y las características del terreno.
 - La Licencia Ambiental positivo es requisito indispensable para presentar el proyecto y estará acompañado de las recomendaciones de diseño relativas a cada área del mismo.
5. Certificado de salud pública: es la respuesta que emite el Servicio Seccional de Salud a través de sus Unidades Regionales sobre viabilidad de un proyecto en relación con su incidencia en la calidad y saneamiento ambiental, de conformidad con el Código Sanitario Nacional (ruido, emisiones, gaseosas, de desechos sólidos, etc.).

ARTÍCULO 166. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN. Para obtener el concepto de

localización, el interesado deberá presentar ante la Oficina de Planeación Municipal, o la dependencia que haga sus veces, una solicitud en papel simple incluyendo los siguientes documentos:

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

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

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

ARTÍCULO 167. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

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

ARTÍCULO 168. LICENCIA AMBIENTAL. Para obtener este certificado, el interesado presentará la solicitud ante la delegación municipal de la Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS -, anexando los siguientes documentos:

- El certificado de localización favorable.
- El certificado de servicios públicos de las Empresas Públicas Municipales (EMPOCALDAS Y CHEC) en caso de que sea posible la conexión.
- El levantamiento topográfico del lote, indicando la planimetría, la altimetría, los cortes más significativos y la localización de las redes de alcantarillado existentes y de los principales elementos de la vegetación.

- El esquema urbanístico básico y el movimiento de tierra propuestos.
- El sistema sanitario propuesto.

Con base en los documentos anteriores y en una visita de la comisión técnica al lote, CORPOCALDAS emitirá el concepto global de viabilidad del proyecto compuesto de los certificados a, b, y c de sus respectivas recomendaciones de diseño, las cuales se deberán tomar en cuenta para la elaboración del proyecto y su posterior aprobación por parte del municipio y o las exigencias de tipo ambiental necesarias .

ARTÍCULO 169. CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA. Para obtener este certificado, el interesado debe dirigirse a la sede del Servicio Seccional de Salud donde se localizará el proyecto, indicando la característica del mismo y anexando el concepto de localización favorable.

PARÁGRAFO: El Servicio Seccional de Salud solicitará al interesado la expedición del permiso de Contaminación atmosférica dado por CORPOCALDAS para los proyectos susceptibles de contaminar la atmósfera, para otorgar la Licencia Sanitaria de funcionamiento para las fabricas de alimentos y otros.

ARTÍCULO 170. APROBACION DEL PROYECTO Y OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El proyecto deberá ser presentado ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces y debe contener los siguientes documentos :

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

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

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

CAPÍTULO XV SANCIONES

ARTÍCULO 171. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN. La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme u ordene la demolición de la totalidad o parte de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones del Decreto 0525 de 1982 o Código Departamental de Policía, TÍTULO VI, Capítulo XIII.

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

ARTÍCULO 172. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El permiso o licencia de construcción implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad con las disposiciones que contienen las normas del presente acuerdo. En consecuencia, cualquier violación a estas normas se considera como desconocimiento del permiso otorgado y será sancionada de conformidad al artículo 125 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía), sin perjuicio de que se aplique además las disposiciones específicas que en caso contiene el Capítulo XIII del Libro I del Código Departamental de Policía.

ARTÍCULO 173. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES. Los actos de los profesionales de la ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente Acuerdo serán sancionados, previa motivación por parte de la Oficina de Planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces de la siguiente manera :

- a. Por primera vez, con suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 3 a 6 meses, según la gravedad de la falta.

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

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

ARTÍCULO 174. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS. Los funcionarios de la Oficina de Planeación Municipal o los que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este Acuerdo Municipal, que detecten la comisión de actos que constituyen una violación a las normas de dicho acuerdo están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin de que se impongan las sanciones respectivas.

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

ARTÍCULO 175. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES. A partir de la sanción del presente Acuerdo, no podrá construirse sobre colectores o redes principales de Alcantarillado, por considerarse estos como parte del espacio público. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ampliarse y solamente se autorizarán reparaciones menores para mantenimiento, en caso de ser necesario.

ARTÍCULO 176. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES. El constructor de cualquier vivienda individual o en urbanización deberá construir el andén respectivo de acuerdo con las especificaciones dadas por la oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 177. AREAS DE CESIONES. Toda urbanización que se adelante en predio mayor de 6.400 m² en las áreas de expansión o de consolidación, cederá al municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 30 % del área bruta del lote, con destino a espacio público. Esta área no podrá ser en terrenos inundables, inestables geológicamente o con pendientes mayores del 30%. Las urbanizaciones en predios de menor extensión al anotado, en zonas consolidadas, de expansión o por consolidación en la zona urbana, pagarán en dinero en compensación el equivalente a esta área, según tarifas que fije para ello la administración municipal.

CAPÍTULO XVI PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 178. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son instancias de gestión del Plan:

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

ARTÍCULO 179. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Es instancia de participación el Consejo Municipal de Planeación, que podrá ser ampliado con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo.

ARTÍCULO 180. LICENCIAS. La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

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

ARTÍCULO 181. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

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

ARTÍCULO 182. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva

demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La Oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTÍCULO 183. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está ubicado el local y el Paz y Salvo de Industria y Comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

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

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

ARTÍCULO 184. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO Y PARCELACIÓN. Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

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

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

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previo a la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal; este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

ARTÍCULO 185. TRAMITES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN. Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

ARTÍCULO 186. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 187. PLANOS MÍNIMOS REQUERIDOS. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

- a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados

por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- c. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
- d. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTÍCULO 188. LICENCIAS SEPARADAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTÍCULO 189. PERMISO DE VENTAS. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 190. CADUCIDAD DE PERMISOS. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 191. POLIZA DE ESTABILIDAD. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 192. REQUISITOS PARA FUTUROS PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES. Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales con un nivel de impacto ambiental alto para los cuales la autoridad ambiental deberá solicitar las licencias ambientales respectivas, se requiere además de desarrollo de un pan parcial, que

establezca de acuerdo a la vocación del municipio la potencialidad de los terrenos para la ubicación de los estos proyectos, los cuales deben ubicarse por fuera del perímetro urbano, ya que en él no hay áreas disponibles para los mismos.

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir, las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPOCALDAS, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTÍCULO 193. DESARROLLO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

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

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

d. Sistema de administración y mantenimiento.

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

ARTÍCULO 194. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR. Todo urbanizador o constructor está obligado a observar los siguientes aspectos:

- a. Los propietarios pueden proponer a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de las vías.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.
- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPOCALDAS, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

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

- f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la

zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

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

ARTÍCULO 195. DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

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

ARTÍCULO SANCIONES 196. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un

inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 197. REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTÍCULO 198. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario o Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 199. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTÍCULO 200. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO. El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTÍCULO 201. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS. El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTÍCULO 202. DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTÍCULO 203. EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo serán por cuenta del propietario del predio; en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

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

ARTÍCULO 204. COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES.

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

ARTÍCULO 205. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**CAPITULO XVII
DE LOS PLANES PARCIALES**

ARTICULO 206. El municipio de Belalcázar deberá determinaren el corto plazo la ejecución de los diferentes planes parciales determinados en este acuerdo, los cuales se listan a continuación.

PARÁGRAFO 1: Planes Parciales para la recuperación del Espacio Público y conservación del Patrimonio Arquitectónico.

- ◆ Semipeatonalización de la Carrera 4 entre la plaza de Bolívar y La Plazuela de Córdoba.
- ◆ Determinación del Sitio de Operación y construcción del Terminal de Transportes.
- ◆ Determinación de áreas de conservación arquitectónica y determinación de inmuebles de valor histórico, cultural y arquitectónico, así como la intervención a que pueden sujetarse dichos inmuebles.

PARÁGRAFO 2. Reubicación del Cementerio o adecuación a través de retiros de las zonas urbanizadas.

PARÁGRAFO 3. Plan de aislamiento y recuperación del Matadero municipal hasta su plan de cierre.

PARÁGRAFO 4. Planes parciales para el Suelo de Expansión urbana.

- ◆ Estudio de la zona de consolidación para determinar densidades de construcción y las formas de urbanización de los mismos.
- ◆ Estudio geológico geotécnico para las diferentes áreas de expansión .

PARÁGRAFO 5. Estudios para las áreas en amenazas y riesgos

- ◆ Estudio Geológico Geotécnico para el Sector al sur del Barrio Miraflores.
- ◆ Determinación de viviendas a reubicar en áreas de Riesgo por Movimientos en masa.

PARAGRAFO 6. Estudio que establezca de acuerdo a la vocación del municipio la potencialidad de los terrenos para la ubicación de zonas industriales o de uso institucional para proyectos de alto impacto ambiental, los cuales deberán ubicarse por fuera del perímetro urbano, ya que en él no hay áreas disponibles para los mismos.

CAPITULO XVIII DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 207. El municipio deberá darle aplicación a la normatividad sobre manejo de residuos tóxicos, peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes

ARTICULO 208. Dentro del suelo urbano estará prohibida la ubicación de polvoreras, envasadoras o distribuidoras de gas en zonas residenciales o de actividad múltiple, su ubicación deberá hacerse en el suelo rural.

ARTICULO 209. El municipio de Belalcázar estará sujeto a la responsabilidades que en materia ambiental le asigna el artículo 65 de la ley 99 de 1993.

ARTÍCULO 210. FACULTADES ESPECIALES. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTÍCULO 211. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente las disposiciones que le son contrarias.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Belalcázar Caldas, a los 30 días del Mes de Noviembre de 2000

HORACIO VALENCIA OSORIO
Presidente

JAHIR DE JESUS ALVAREZ
Secretario

CAPITULO DE REGLAMENTACION PARA AREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Capítulo 1.

DEFINICION Y DELIMITACIÓN DEL AREA SUJETA A TRATAMIENTO DE CONSERVACION.

Artículo 1. Definición del tratamiento de conservación. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas de un municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

Artículo 2. Establecimiento de un Area de Conservación urbanística. Las áreas de conservación urbanística se establecen por la necesidad de preservar algunos sectores de las poblaciones que poseen gran calidad ambiental, formal y volumétrica, las cuales se constituyen en áreas representativas del desarrollo urbanístico del poblado, o que han permanecido conservando su coherencia, unidad y homogeneidad arquitectónica y dimensional.

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

Artículo 3. Delimitación del Area de Conservación. Se define como Area de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aldeaño al Parque de Bolívar de la población. La delimitación de esta área se inicia partiendo de la Calle Quinta (5) y continuando por la Carrera Segunda (2) , hasta la Calle Doce (12) y de allí hasta alcanzar la Carrera Tercera (3), continuando hacia el norte hasta la Calle Veintiuno (21) y de este punto tomado rumbo oeste hasta la Carrera Séptima (7), de allí hacia el sur hasta la Calle Diecinueve (19), luego virando hacia el oeste, hasta la Carrera Octava (8) y de éste girando al sur hasta la Calle Dieciocho (18), virando nuevamente hacia el este hasta encontrar la Carrera Sexta (6), de acá nuevamente al sur hasta la Calle Diecisiete (17), de allí en dirección este hasta la Carrera Quinta (5), desde este punto se parte hacia el sur hasta la Calle Diez (10), sobre ésta giramos hasta la Carrera Cuarta (4), de ésta se gira al sur hasta la Calle Séptima (7), de allí al este hasta alcanzar la Carrera Tercera B (3B), de acá siguiendo al sur hasta la Calle Quinta (5) y de ella a la Carrera Segunda (2), punto de partida.

Artículo 4. Están sujetos a la presente norma los inmuebles ubicados en el Polígono descrito en el Artículo anterior, tanto los declarados de Valor Cultural, como el conjunto de espacios de uso público y de edificios que, en forma discontinua, se intercalan entre estos. Por consiguiente, se reglamentan todas las intervenciones que hayan de realizarse en dicho ámbito: obra nueva, alturas, paramentos, subdivisión de predios, avisos, y, en general, todo tipo de acciones que se emprendan en el espacio urbano y en los edificios públicos y privados.

Capítulo 2.

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

Artículo 5. Definición de Areas de Influencia. Se establecen como áreas de influencia las manzanas y sus inmuebles, que no pertenezcan a ninguno de los niveles de valoración, pero que ejercen acompañamiento y se intercalan con los inmuebles de Valor Cultural.

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

Artículo 6. Reglamentación para las áreas de influencia. En estas áreas se pretende valorar y proteger el entorno a partir de la conservación general, que incluye:

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

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

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

Artículo 7. Subdivisión y adecuación de inmuebles de Valor Cultural. A partir de la vigencia de la presente reglamentación a las edificaciones de valor patrimonial ubicadas dentro del área de conservación, no se les permitirá la partición del predio y si la subdivisión del mismo, debiendo constituirse un reglamento de propiedad horizontal o copropiedad en los términos de las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y sus decretos reglamentarios, y la Ley 428 de 1998. Dichas edificaciones podrán ser objeto de subdivisión para su adaptación a nuevos usos como:

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

Artículo 8. Trazado urbano. En el Area sujeta a tratamiento de Conservación no se permitirán retrocesos o ensanches; en consecuencia, se deberá conservar la paramentalidad de la cuadra, la retícula ortogonal y la unidad morfológica de la manzana, respetando sus características de distribución y conformación espacial.

Artículo 9. Retrocesos de fachadas. Los retrocesos en fachadas solo se realizarán en los costados de cuadra en donde con anterioridad a este acuerdo, estos se hayan efectuado en por lo menos un 60% de la totalidad del perfil. En caso contrario la paramentación deberá ajustarse a la predominante y a las disposiciones establecidas para los inmuebles de Valor Cultural.

Artículo 10. Recuperación de paramento original. Los inmuebles localizados en las manzanas comprendidas por el Area de Conservación que no sean de Valor Cultural, que hayan efectuado el retroceso y cuyo costado lo presente en un porcentaje menor al sesenta por ciento, podrán recuperar el paramento original cumpliendo las normas establecidas para este tipo de intervenciones en esta reglamentación.

Artículo 11. Parques. En los parques sujetos a tratamiento de conservación, en adelante no podrán introducirse modificaciones a ninguno de los elementos constitutivos que lo conforman, sin autorización previa de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

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

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

Artículo 12. Reglamentación de elementos de publicidad exterior para fachadas en las Áreas de Conservación y de influencia. No se permitirá ningún tipo de aviso sobre ventanas, puertas, vidrios y elementos decorativos de las fachadas de los inmuebles de valor cultural; dicha disposición deberá observarse de igual manera en los inmuebles que acompañan a estos y que en conjunto determinan las Área de Conservación y de influencia.

Artículo 13. Anuncios paralelos a las fachadas. Deberán integrarse al ritmo existente de vanos ya sea de manera vertical u horizontal, sin alterar el mismo, dejando libre el zócalo. No podrán cubrir elementos constructivos ni decorativos permitiéndose solo en el primer piso. En todas las edificaciones se permiten únicamente avisos de identificación de locales, a razón de máximo uno por cada local. Cuando éste se encuentra en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso.

Artículo 14. Anuncios perpendiculares a la fachada. No se permitirán avisos dispuestos de manera perpendicular a la fachada.

Artículo 15. Avisos pintados sobre la pared. Podrán ser pintados directamente sobre la pared sin interferir con la decoración. Las letras serán de un solo color y sin color de fondo. Podrán utilizarse solo en primeros pisos.

Artículo 16. Areas destinadas para avisos y carteles. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, designará lugares específicos y los elementos adecuados sobre los que se fijen carteleros y avisos hasta tanto se formule el correspondiente Plan Parcial de Conservación para el sector.

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

Artículo 17. Otros avisos no permitidos. No se permitirá pintar y/o instalar avisos en árboles, andenes, calzadas, zonas verdes, postes de alumbrado público o colocar cualquier objeto que obstaculice el tránsito de peatones, exceptuando las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados por las empresas de servicios públicos. Igualmente no se permitirá la instalación de pasacalles para cualquier tipo de publicidad en forma permanente, así como el uso de culatas para publicidad y el uso de avisos sobre tejados o cubiertas que alteren la volumetría y silueta del espacio público urbano. Igualmente sé prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel Uno (1) y Nivel Dos (2).

Artículo 18. Parasoles o marquesinas. Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles de Valor Cultural Niveles Uno (1) y Dos (2), lo mismo que la construcción de elementos anexos a las fachadas, que alteren el orden original y composición de las mismas.

Artículo 19. Elementos de cierre de vanos. Para todas las edificaciones de Valor Cultural, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos debe estar debidamente justificado y su reemplazo deberá hacerse teniendo en cuenta las especificaciones, materiales y tipologías originales.

Artículo 20. Locales. Todos los locales ubicados dentro de las edificaciones de Valor Cultural deberán acogerse a las normas y disposiciones que se establecen para cada una de ellas, de acuerdo a su nivel de conservación.

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

fachada de la edificación.

Artículo 21. Otras disposiciones. En el Area de Conservación sé prohíbe:

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

Artículo 22. Aprovechamientos urbanísticos. Los aprovechamientos urbanísticos establecidos para el Area de Conservación, se aplicarán a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima, que se tomará en referencia a la mayor altura existente en los inmuebles de Valor Cultural de cada manzana. A las edificaciones existentes que estén en el tope establecido o que sobrepasen la altura máxima permitida, no les serán autorizadas adiciones en altura.

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

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

Artículo 23. Areas de influencia por fuera del Area de Conservación. Las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que se encuentran por fuera del Area de Conservación, referidas en el presente capítulo, se consideran como objeto de estudio por parte de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces y la Junta Municipal

de Patrimonio Cultural. Toda nueva edificación, propuesta de intervención en sus edificaciones existentes, incluyendo la demolición de alguna construcción o intervención sobre su espacio público, se determina como de tratamiento especial sobre el cual las entidades mencionadas, podrán establecer exigencias adicionales con el fin de que sea respetada y conservada la calidad urbanística de la edificación de valor patrimonial, con respecto a su entorno urbano.

Artículo 24. Identificación posterior de Areas e inmuebles de Valor Cultural. La administración municipal podrá hacer la identificación posterior de otras áreas en donde se considere que existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deban preservarse, como testimonio del desarrollo urbano de la población, a las cuales les será aplicable la reglamentación sobre ellas establecidas en el presente Acuerdo, asegurando así su conservación.

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

Capítulo 3

COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISION.

Artículo 25. Principios de actuación para las autoridades. Las autoridades del orden Nacional, Departamental y Municipal encargadas por ley de la conservación del patrimonio cultural inmueble del Area objeto de esta reglamentación, actuarán para el efecto con sujeción a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad.

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

Artículo 26. Competencias de la Administración Municipal. Corresponde a la Alcaldía Municipal de Belalcázar, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

A. La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.

- B. Aplicar la presente norma, para efectos de expedir las licencias que son de su competencia en el Area de Conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.
- C. Revisar y aprobar las intervenciones y proyectos en inmuebles de Valor Cultural y en otros inmuebles que hagan parte integral del Area de Conservación; así también, de los inmuebles aislados y de su área de influencia que estén por fuera de la misma a través de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, con la previa aprobación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y/o el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Caldas, dependiendo del grado de intervención que se efectúe y del tipo inmueble en el cual se proyecte efectuar la misma.
- D. Recibir las solicitudes para adelantar intervenciones y proyectos en el Area de Conservación y en el área de influencia de inmuebles aislados y remitirlas, a través de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para su estudio o aprobación, al Consejo de Monumentos Nacionales en el caso de que estos se vayan a adelantar en inmuebles declarados Monumento Nacional.
- E. Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola, se aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.
- F. Autorizar la demolición de inmuebles de Valor Cultural previo visto bueno de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, según la intervención y la competencia asignada por el presente Acuerdo.
- G. Formular y ejecutar los Planes Parciales de Conservación a que se diere lugar, atendiendo los criterios esbozados en el presente acuerdo, la Ley 388/97 de Desarrollo Territorial y la Ley 397/97 de Cultura.
- H. Dar traslado de las solicitudes de demolición de los inmuebles considerados de Valor Cultural, al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Caldas para su aprobación, previa a la expedición de la correspondiente licencia.
- I. Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Area de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

Artículo 27. Competencias de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

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

- A. Supervisar el cumplimiento de las disposiciones y normas incluidas en la presente reglamentación.
- B. Estudiar y aprobar las intervenciones y proyectos que se pretendan adelantar en inmuebles de Valor Cultural y de otros inmuebles presentes en las Areas de Conservación y de influencia, que obligatoriamente deben presentar los particulares y las entidades públicas. La Junta podrá autorizar los siguientes tipos de intervenciones:
 - Mantenimiento y reparaciones locativas en inmuebles Nivel 1 de conservación integral.
 - Mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles Nivel 2 de intervención restringida.
 - Mantenimiento de fachadas Nivel 1 de Conservación Integral.
 - Mantenimiento y consolidación formal de fachadas Nivel 2 de Intervención Restringida.
 - Todas las acciones a emprender en los predios sujetos a Reestructuración y Obra Nueva, así como todas las intervenciones en edificios Modernos Consolidados.
 - Las obras de mantenimiento, reparación y consolidación en el espacio de uso público del Area de Conservación.
- C. Aprobar las solicitudes para la colocación de avisos, vallas y publicidad en el espacio de uso público del Area de Conservación.
- D. Rechazar las solicitudes o proyectos cuando sea el caso, con las observaciones pertinentes y explicando claramente al interesado las razones que obligan a tal negativa.
- E. Comunicar a la Administración Municipal, la necesidad de ordenar las sanciones que correspondan a aquellos poseedores o propietarios que no observen las disposiciones aquí contenidas.
- F. Expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de Valor Cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar las exenciones a los correspondientes inmuebles, por parte de la Secretaría de Hacienda, tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.
- G. Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas las solicitudes encaminadas a:

- Conceptuar sobre el estado de amenaza de ruina que pueda dar lugar a la autorización de demolición total o parcial en todos los inmuebles de Nivel 1 de Conservación integral y Nivel 2 de Intervención Restringida.
- Autorizar las siguientes obras o intervenciones en los inmuebles de Valor Cultural del Area de Conservación y áreas de influencia de inmuebles aislados:
 1. Restauración, Adecuación funcional, Consolidación, Liberación y Reconstrucción en inmuebles de Nivel 1 de Conservación Integral.
 2. Adecuación funcional, Consolidación estructural, Liberación, Reintegración, Reconstrucción, Ampliación, Subdivisión y Remodelación de Inmuebles Nivel 2 de Intervención Restringida.
 3. Consolidación, Liberación, Reintegración y Reconstrucción en los inmuebles Nivel 1 de Conservación Integral de Fachada.
 4. Consolidación estructural, Liberación y reintegración en los inmuebles Nivel 2 de Intervención Restringida de fachada.
 5. Cualquier intervención puntual o parcial en el espacio de uso público que sobrepase las relativas al simple mantenimiento, reparación y/o consolidación.
- Conceptuar sobre todos y cada uno de los proyectos que se planteen en los inmuebles considerados en esta Reglamentación como de Conservación Integral e Intervención Restringida y sobre todos los proyectos que el Centro Filial considere necesaria su revisión.

Artículo 28. Competencias del Centro Filial de Caldas del Consejo de Monumentos Nacionales. Son competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Caldas, además de las funciones que le delegue el Consejo de Monumentos Nacionales, las asignadas por la Ley y normas reglamentarias.

Artículo 29. Competencias del Consejo de Monumentos Nacionales. Es de competencia del Consejo de Monumentos Nacionales, de conformidad a la Ley, aprobar intervenciones en inmuebles declarados Monumento Nacional, de manera previa a la expedición de la licencia o permiso por parte de la Administración Municipal.

Artículo 30. Licencia de demolición por amenaza de ruina. Cuando la Administración Municipal determine que un inmueble de Valor Cultural amenaza ruina, deberá contar con la aquiescencia del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de un inmueble declarado Monumento Nacional, o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas cuando se trate de los inmuebles de Nivel Uno (1) y Dos (2), de los que trata el presente Acuerdo y según las competencias dadas para estos entes en el mismo.

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

Capítulo 4

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

Artículo 31. Creación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural del Municipio de Belalcázar. Créase la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Belalcázar, como órgano encargado de asesorar al gobierno municipal en todos los aspectos relacionados con la conservación y fomento del patrimonio cultural del municipio, a través de la aplicación de la Ley y el presente Acuerdo.

Artículo 32. Integración de la Junta. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural estará integrada por los siguientes miembros:

1. El Alcalde o su delegado, quien y preside.
2. El Secretario de Planeación Municipal o el funcionario que haga sus veces.
3. Un representante de las ONG Culturales.
4. El Director de la Casa de la Cultura.
5. Un representante del sector educativo elegido por los jefes de núcleo existentes en el municipio.
6. Un representante de las organizaciones cívicas o comunitarias.
7. Un representante del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas.

Artículo 33. Periodicidad de las reuniones. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural sesionará de manera ordinaria una vez al mes y extraordinaria a solicitud de cualquiera de sus miembros. Toda convocatoria se hará por escrito y con mínimo con cinco (5) días de anterioridad e incluirá la agenda u orden del día a tratar para cada reunión.

Artículo 34. Quórum decisorio. Para que las decisiones tomadas por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural sean válidas, se requiere de la asistencia de la mayoría simple de sus miembros.

Artículo 35. Del Secretario. La Junta elegirá de entre sus miembros al Secretario, el cual levantará el Acta de cada reunión y la incluirá en el libro de Actas de la Junta, el cual estará al cuidado de la Alcaldía Municipal.

Artículo 36. Remisión de Actas de la Junta al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas. El Presidente de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural tendrá la obligación de remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas, copia del acta de cada reunión celebrada, en la semana siguiente a su realización.

Artículo 37. Responsabilidades de la Junta. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, además de las funciones consagradas en el presente Acuerdo, tendrá como responsabilidades las de promover, destacar e impulsar todo tipo de actividades y labores encaminadas a la puesta en valor de todas las expresiones del Patrimonio Cultural, en función del rescate y preservación de la memoria cultural y promoción de la identidad regional.

Capítulo 5.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL LOS DUEÑOS Y USUARIOS DE LOS INMUEBLES DE VALOR CULTURAL

Artículo 38. De la propiedad, posesión o tenencia de inmuebles de Valor Cultural. La propiedad, posesión o tenencia de un inmueble de Valor Cultural constituye para su titular un privilegio que conlleva obligaciones de conservación.

Artículo 39. La obligación de Conservar. La obligación de conservar recae principalmente en el poseedor o propietario del inmueble considerado de Valor Cultural, a quien corresponde por su cuenta adelantar las acciones de mantenimiento y ejecutar las reparaciones locativas necesarias de manera oportuna e idónea, así como usar y aprovechar adecuadamente el inmueble. Así también, correrán por cuenta exclusiva del poseedor o propietario los gastos necesarios para Mantenimiento, Reparaciones, Adecuación, Consolidación, Liberación, Reintegración y la Reconstrucción del inmueble.

Artículo 40. Del tenedor del inmueble de Conservación. Cuando el tenedor a cualquier título del inmueble de conservación sea diferente al dueño, recaerá sobre aquel el deber de mantener y usar adecuadamente el bien.

Artículo 41. Asesoría para la Intervención Física. Cuando se presenten proyectos de intervención física en los inmuebles de Valor Cultural sujetos a tratamiento de conservación, deberá el Municipio a través de la Junta Municipal de Patrimonio, y el Departamento a través del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a su competencia, brindar asesoría técnica para su adecuada realización, recomendar sobre el mejor aprovechamiento funcional y desarrollo del inmueble, todo con miras a la mayor valorización del bien y del mantenimiento de los elementos que constituyen su Valor.

Capítulo 6.

VALORACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCION.

Artículo 42. Definición de Inmueble de Valor Cultural. Entiéndase por inmueble de Valor Cultural aquel o aquellos bienes inmuebles que individual o colectivamente forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

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

Artículo 43. Valoración de Inmuebles de Valor Cultural. Los inmuebles de Valor Cultural del municipio de Belalcázar se han clasificado en dos niveles de valoración:

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL NIVEL 1

Los inmuebles que abarca este nivel de valoración son aquellos que se destacan dentro del conglomerado urbano y que conservan intactos sus elementos compositivos originales tanto al interior como al exterior o en un grado de conservación notable, lo que permite su fácil recuperación, al haber sido objeto de intervenciones. Su trascendencia y significación radica en su valor urbanístico, en su configuración espacial (tipología y morfología), en sus elementos arquitectónicos y constructivos, en su autenticidad (costumbres y modos de una época) y en el testimonio histórico que representan (acontecimientos), particularidades que sumadas, los constituyen en documentos esenciales para la configuración de nuestra reciente historia urbana y el sostenimiento de la memoria

colectiva de los municipios caldenses. Los inmuebles correspondientes al nivel 1 se dividen en inmuebles individuales de Gran Interés Arquitectónico y en fachadas de Gran Interés Arquitectónico:

Bienes inmuebles de Gran interés arquitectónico:

Son aquellos inmuebles que conservan sus características y configuración originales dadas en los siguientes aspectos:

1. Organización espacial (tipología):

Tipología residencial. (Tipologías en forma de número)

Tipologías especiales. (Modelos que se encuentran ligados a funciones civiles, religiosas o educativas).

Tipologías o formas ajenas a las existentes en el lugar. (Inmuebles construidos en épocas recientes que no incorporan las tipologías tradicionales).

2. Morfología que comprende los siguientes aspectos:

Volumetría.

Acabados.

Estilo.

3. Tecnología (Materiales y técnicas constructivas):

Bahareque en tierra.

Bahareque encementado.

Bahareque metálico.

Bahareque en tabla.

Tapia.

Falsa tapia.

Otras tecnologías (Concreto – mampostería y acero).

Cubiertas en madera rolliza, acerrada o guadua con teja de barro.

Otro tipo de cubiertas.

4. Elementos simbólicos y decorativos:

Carpinterías de madera (Puertas principales y secundarias, Puertas ventanas, Canceles de comedor, Balcones, Aleros, Zócalos, Cielo rasos, Chambranas o barandas y demás elementos con sus respectivas tallas en alto o bajo relieve y calados).

Pisos (Baldosa, madera y afinados en cemento con grabados).

Forja (Barandas y todo tipo de herrajes).

Latonería (Cielo rasos, Zócalos y Canales).

Fachadas de Gran Interés Arquitectónico:

Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan intactos o en un grado de conservación notable sus elementos compositivos originales, los cuales, además de poder ser objeto de fácil recuperación en el caso de haber sido intervenidos, se destacan por su grado de elaboración. Dichas fachadas cimientan su importancia en el aporte que hacen a

la imagen urbana de los municipios, como fieles documentos que rescatan a nuestros días la memoria de nuestra tradición arquitectónica surgida en la colonización antioqueña. Sus elementos son:

1. Simetría (Disposición de sus elementos).
2. Proporción (Alturas, ritmos de llenos y vanos).
3. Técnica constructiva (Materiales originales).
4. Elementos simbólicos y decorativos (Carpinterías de madera, forja y latonería).

Conjunto de inmuebles Gran Interés Arquitectónico:

Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por adosamiento de fachadas e inmuebles de Gran Interés Arquitectónico. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales que albergan valores del nivel dos (2), los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL DE NIVEL 2

Bienes inmuebles de interés arquitectónico:

Son aquellos inmuebles que conservan las características arquitectónicas propias de la arquitectura de colonización (Tipología, Morfología y Ornamentación), tanto al interior como al exterior, pero en los cuales no prevalecen las grandes dimensiones, el importante aporte individual a la imagen urbana, y la elaborada ornamentación de los inmuebles del Nivel Uno (1). La gran mayoría de estos inmuebles sustentan su valor en la contribución que hacen al contexto urbano, a partir de la configuración de áreas homogéneas de inigualable valor.

Fachadas de interés arquitectónico:

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

Conjuntos de interés arquitectónico:

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

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

Parágrafo 2º. Adicionalmente a los inmuebles de Valor Cultural, Niveles Uno (1) y Dos (2), se presentan dentro de las manzanas catastrales que conforman las Areas de Conservación, otros inmuebles o predios con las siguientes características:

1. Inmuebles que individualmente no presentan valores arquitectónicos, pero que se encuentran aceptablemente integrados desde el punto de vista volumétrico a los inmuebles de Valor Cultural.
2. Inmuebles que no poseen ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir.
3. Inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Area de Conservación.

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

Artículo 44. Niveles de Intervención. A cada inmueble ubicado dentro del Area de Conservación, así como los que se encuentran fuera de ella, se les asigna un grado de intervención, el cual regirá las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en adelante en el inmueble.

Los grados de intervención son los siguientes:

- Conservación integral
- Intervención restringida
- Reestructuración
- Obra nueva

Artículo 45. Inmuebles de Conservación Integral. Las intervenciones que se adelanten en los inmuebles de Valor Cultural clasificados como de Nivel Uno (1) o "Inmuebles y fachadas de Gran Interés Arquitectónico", se regirán por el grado de intervención denominado de Conservación Integral.

CONSERVACIÓN INTEGRAL

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

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

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

Artículo 46. Intervenciones en los edificios de conservación integral. En los edificios de conservación integral solo se permiten obras de mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción y restauración. Por ningún motivo se permite su demolición.

Las obras de adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción deberán tratarse con criterios de restauración, por consiguiente deberán ser presentados a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para que esta a su vez los remita directamente al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas para su estudio y aprobación.

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

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

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

Artículo 47. Mantenimiento y reparaciones locativas en inmuebles de Conservación Integral. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Belalcázar solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal.

Artículo 48. Puertas y ventanas en inmuebles de conservación integral. En los inmuebles de conservación integral no se podrán abrir ventanas nuevas, clausurar las ya existentes o reemplazarlas. En estos edificios se conservarán las carpinterías de madera, elementos metálicos, postigos, vidrieras y demás elementos representativos del tipo de arquitectura en que se inscriban.

Artículo 49. Intervenciones en fachadas de Conservación Integral. Este grado de intervención contempla las obras dirigidas a recuperar los elementos compositivos originales de fachada como son la simetría, sus proporciones, técnica constructiva y los elementos simbólicos y decorativos. Dichas obras pueden ser mantenimiento, consolidación formal, liberación e integración.

Para el caso de las fachadas de Conservación Integral, la Junta Municipal de Patrimonio Cultural podrá autorizar obras de mantenimiento y consolidación formal. Para otro tipo de obras deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas.

Artículo 50. Inmuebles de Intervención restringida. En adelante las obras que se adelanten en los inmuebles de valor cultural clasificados como de Nivel Dos (2) o inmuebles y fachadas de Interés Arquitectónico, se regirán por el presente grado de intervención.

INTERVENCION RESTRINGIDA

Este grado de intervención comprende las obras que tienen por objeto a los inmuebles del Nivel Dos (2), los cuales por su valor, deben ser conservados o recuperados. Este nivel de intervención asegura la remanencia del inmueble a partir de implementar un conjunto de acciones que lo adaptan a condiciones normales de habitabilidad o usos que no atenten contra los mismos, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico valorado o los componentes típicos del Area de Conservación (formales y

volumétricos), que homogeneizan dicho sector urbano.

La intervención restringida esta orientada a la conservación de las tipologías existentes, a asegurar la funcionalidad y a mejorar las condiciones de habitabilidad, mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales del inmueble.

Artículo 51. Obras permitidas en inmuebles de Intervención Restringida. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, antes de haber sido intervenido, sea plenamente reconocible. Por ningún motivo se permite su demolición.

Artículo 52. Mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles de Conservación Integral. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Belalcázar solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal. Para la aprobación de otros tipos de obra, la Junta Municipal de Patrimonio deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Caldas.

Artículo 53. Inmuebles de Reestructuración. Las obras que se realicen en los inmuebles que se encuentran intercalados e integrados a los inmuebles de Valor Cultural en el Area de Conservación se registrarán por el presente grado de intervención.

REESTRUCTURACION

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

Artículo 54. Obras permitidas en inmuebles de Reestructuración. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación

funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

Artículo 55. Ampliaciones y sobreelevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración. Las ampliaciones y sobreelevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración deben ser concordantes con las tipologías del conjunto existentes en el Area de Conservación.

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

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

Artículo 56. Predios de Obra Nueva. Las obras que se adelanten en los inmuebles que no posean ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir dentro del Area de Conservación, se registrarán por el presente grado de intervención.

OBRA NUEVA

Este grado de intervención para el Area de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, tiene por objeto el desarrollo de edificaciones en predios vacíos o en aquellos que han resultado de la demolición de inmuebles sin interés cultural alguno, que concuerden con las características y exigencias establecidas para el lugar, como son la ocupación, volumen edificado y la relación con las partes del conjunto urbano en que se inscriban.

Artículo 57. Intervención en Edificios Modernos Consolidados. Las obras que se adelanten en aquellos inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Area de Conservación se registrarán por el presente grado de intervención.

EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS

Las intervenciones en Inmuebles modernos consolidados del Area de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, están dirigidas a transformar dichos inmuebles en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de mejorar su integración al

conjunto urbano, especialmente con el interés de recuperar la paramentación original del sector, de conservar, cuando existan, elementos tipológicos valiosos en el edificio y complementarlos con obras o adiciones que favorezcan la unidad arquitectónica y le permitan un uso adecuado en concordancia con los usos y actividades determinadas para el sector en el presente acuerdo.

Artículo 58. Ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas. Las ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas deben concordar con las tipologías, paramentos y volumetrías presentes en el Area de Conservación. Las obras permitidas son: Mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

Artículo 59. Edificaciones Religiosas. Hacen parte de este nivel todas las edificaciones religiosas incluidas en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico I.P.A.C., elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Caldas y la Gobernación del Departamento del Caldas y que para efectos de la presente reglamentación estarán sujetos a tratamiento de conservación arquitectónica.

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

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

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

Artículo 60. Area de influencia de las edificaciones religiosas. Se determinarán áreas de influencia alrededor de las iglesias inventariadas, las cuales tienen por finalidad el mantenimiento de su representatividad espacial y volumétrica, además de la exaltación arquitectónica y simbólica en el entorno urbano. Estas deben ser consideradas áreas de estudio y tratamiento específico por parte de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

El área de influencia esta determinada por los predios colindantes y por los predios que poseen frente sobre la iglesia de **LA INMACULADA** ubicada en la Plaza de Bolivar del área urbana del municipio. Los servicios complementarios a la iglesia como casa cural,

despacho parroquial, etc., que hacen parte del área de influencia del templo, deberán acogerse a la reglamentación que para ellas se establezca.

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

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

Artículo 61. Definición de tipos de obra para el Area de Conservación e inmuebles aislados de valor cultural. Los tipos de obra establecidos para los grados de intervención en inmuebles de Valor Cultural y otros presentes en el Area de Conservación son los siguientes:

1.OBRAS DE CONSERVACION PERIODICAS

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

A. Mantenimiento.

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

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

B. Reparaciones locativas.

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

C. Adecuación funcional.

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

- Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitación.
- Apertura de vanos para puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre que se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
- Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o antepechos), o que se diferencien por su material o acabado, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en las edificaciones. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular en el caso de inmuebles del bahareque como son el zaguán, el patio, los corredores, el salón, el comedor y otros importantes para la configuración espacial de inmuebles de otras épocas y estilos.
- Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales como sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios, circuitos cerrados de t.v. que por el clima y el uso sean necesarios, así como instalaciones de agua, luz, gas, teléfono y drenajes.
- Construcción de entrepisos o mezanines que no impidan la percepción del espacio intervenido.

D. Consolidación formal.

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

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

2. OBRAS DE CONSERVACION DEFINITIVAS

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

A. Consolidación estructural.

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

- Cimientos y muros portantes.
- Vigas, solerás, columnas y pilares
- Entrepisos
- Cubiertas
- Circulaciones verticales

B. Liberación.

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

- Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones, así como a sus tratamientos formales.
- Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.
- Eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
- Remoción de construcciones que originan sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original.
- Retiro de enchapes sobre muros trabajados originalmente con peñetes de cemento, en el caso de edificios de arquitectura premoderna o moderna.
- Retiro de pisos que ocultan a los originales

C. Integración.

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

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

D. Reconstrucción

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

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

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

3. OBRAS DE DESARROLLO

A. Ampliación.

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

B. Subdivisión.

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

C. Remodelación.

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

4. DEMOLICION

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

Capítulo 7.

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS.

Artículo 62. Requisitos para los proyectos de intervención. En aquellas intervenciones totales o parciales en cualquier predio del Area de Conservación o en las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural se observará el siguiente procedimiento:

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

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

- A. Plano de localización. Escala 1:500
- B. Plano de las plantas acotadas de cada piso en donde se indican los usos y las especificaciones de cada espacio. Escala 1:50
- C. Plano de la planta de cubierta donde se indican los predios adyacentes. Escala 1:100
- D. Planta de cimientos, ejes estructurales y de instalaciones hidráulicas. Escala 1:50
- E. Planos de fachada en donde se ubican también las construcciones adyacentes con dimensiones y especificaciones. Escala 1:50
- F. Plano de los cortes que se consideren necesarios para la definición del proyecto. Escala 1:50
- G. Cuadro de áreas.
- H. Planos estructurales y estudio de suelos que deben incluir la memoria, firmados por un Ingeniero Calculista debidamente matriculado.
- I. Oficio en donde se solicite la debida aprobación del proyecto.
- J. Certificado de tradición vigente y fotocopia del título de propiedad.
- K. Recibo de pago del impuesto de construcción.

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

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

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

Artículo 63. Requisitos adicionales para los inmuebles de conservación niveles uno y dos. Además del procedimiento estipulado en el artículo anterior, para los inmuebles de conservación Niveles Uno (1) y Dos (2), se establecen los siguientes requisitos adicionales, necesarios para la expedición de la correspondiente licencia de construcción de acuerdo con los grados de intervención. Para ello se exigen los siguientes documentos que deben remitirse a la instancia establecida en el presente acuerdo para su aprobación:

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

- B. Documentación fotográfica del estado actual del inmueble, a color y localizadas en los planos de levantamiento del estado actual del inmueble.
- C. Cualquier información que solicita la instancia respectiva expresamente.

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

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

Parágrafo 3º. En caso de que la intervención en el inmueble patrimonial no afecte la fachada, en la licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previa aprobación de la instancia competente de acuerdo al nivel y grado de intervención determinados para el inmueble, se dejara constancia de esta situación.

Artículo 64. Requisitos para aprobación de intervenciones en fachadas. Para la aprobación de proyectos de intervención en fachadas valoradas en los Niveles Uno (1) y Dos (2), deberán presentarse ante la Secretaría de Planeación Municipal, para su remisión de acuerdo al tipo de obra a la instancia competente, los siguientes documentos:

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

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

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

determinada en el presente título.

Artículo 65. Requisitos para presentación de proyectos de obra nueva. Los proyectos para obra nueva localizados en predios pertenecientes al Area de Conservación del municipio, deberán cumplir los requisitos para la presentación de proyectos y ser autorizados por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

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

Capítulo 8.

COMPENSACIONES ECONÓMICAS EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

Artículo 66. Equidistribución de Las Cargas y Los Beneficios derivados del Ordenamiento. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Artículo 67. Determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial. Dentro de los determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, que constituyen normas de superior jerarquía, según la constitución y las leyes, se deberá tener en cuenta las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural de la nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

Artículo 68. Naturaleza de la Compensación. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

Artículo 69. Compensación en Tratamientos de Conservación. Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencia de derechos de construcción y desarrollo,

beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Artículo 70. Atribuciones del Concejo Municipal. En desarrollo del Artículo 313 de la Constitución Nacional y del Artículo 32 de la Ley 136 de 1994, son Atribuciones de los Concejos Municipales entre otras la de velar por la preservación y defensa del Patrimonio Cultural; y la de establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas.

Artículo 71. Tipos de Compensaciones. Para el caso específico del Municipio de Belalcázar se establece la aplicación de exenciones tributarias de impuestos municipales (Ley 14/83), específicamente del impuesto Predial, como un tributo ligado a la propiedad inmueble y que se constituye en un incentivo para su propietario.

Artículo 72. Impuesto Predial. Se exonera del pago del ciento por ciento (100 %) del impuesto predial a las edificaciones declaradas de Valor Cultural por el presente acuerdo, independientemente del uso, niveles de valoración y grado de intervención que posean y el tipo de obra que en éstas se ejecuten.

Lo anterior, con base en la comparación del costo de mantenimiento y de conservación de los inmuebles de Valor Cultural, con el valor liquidado del tributo anualmente para cada uno de ellos; así como de la comparación de la incidencia del impuesto dentro de los ingresos generales del municipio, con los beneficios recibidos de la aplicación del tratamiento de conservación, en referencia al sostenimiento del equilibrio ambiental y de la mejoría de las condiciones de vida existentes en la localidad, a partir de garantizar la continuidad del proceso de desarrollo histórico y la cimentación de nuestra cultura.

Artículo 73. Período y vigencia de la exención. El goce de la exención en el impuesto predial para los inmuebles declarados de Valor Cultural, se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal. El Concejo Municipal procederá a prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado, o en las revisiones de corto y mediano plazo previstas en el plan.

Artículo 74. Revisión, Seguimiento y Reconocimiento de la Exención. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, se encargará de expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de Valor Cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar la exención a los

correspondientes inmuebles, por parte de la Secretaría de Hacienda, tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.

Artículo 75. Inobservancia de la Norma. Con referencia a las edificaciones que gocen de la exención de impuesto predial, si durante el transcurso de la vigencia del período constitucional de la administración local, se produce por parte del propietario o poseedor a cualquier título, el incumplimiento de las disposiciones del presente acuerdo, esta circunstancia acarreará la suspensión de la exoneración y el cobro total del impuesto desde el momento de la inobservancia hasta que se subsane el hecho. En caso de subsistir el evento, se procederá a aplicar las sanciones a que hace referencia el capítulo 9 del presente acto administrativo.

Artículo 76. Sanciones. El incumplimiento y alteraciones de las condiciones y normas a las cuales se someten los inmuebles de carácter patrimonial y establecidas en la presente reglamentación dará lugar por parte de las autoridades competentes a la imposición de las sanciones previstas en la ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 397 de 1997, decreto 1052 de 1998 y las demás a que hubiere lugar.

Capítulo 9.

DE LAS SANCIONES URBANISTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

Artículo 77. Control. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto 1052 de 1998, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control sobre las actuaciones de los propietarios, poseedores o tenedores de inmuebles de Valor Cultural, con el fin de asegurar el cumplimiento del tratamiento de Conservación Arquitectónica que trata el presente título.

Artículo 78. Régimen general de sanciones. Los poseedores, propietarios, tenedores y usuarios en general de los inmuebles de Valor Cultural, están sujetos al deber de su conservación.

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

Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves

o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Artículo 79. Sanciones urbanísticas. En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 86 del Decreto 1052 de 1998, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien para el efecto las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

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

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

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

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

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

Artículo 80. Sanciones por el incumplimiento del deber cuidar. Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores y tenedores de inmuebles de Conservación Cultural, Histórica y Arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento y/o reparación de los inmuebles.

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

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

Artículo 81. Restitución de elementos del espacio público. En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 88 del Decreto 1052 de 1998 y en concordancia a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y Areas de Conservación que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir del acto administrativo que imponga la sanción.

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

Artículo 82. Sanciones por incumplimiento de normas sobre avisos. Los responsables de los avisos, vallas y publicidad exterior visual en el Area de Conservación del municipio y áreas de influencia de bienes inmuebles de Valor Cultural que no adecuen tales elementos a la presente reglamentación dentro de los seis meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, pagarán una multa equivalente medio salario mínimo mensual legal vigente por cada mes de incumplimiento.

Artículo 83. Plan de adquisición de bienes del patrimonio cultural de la ciudad. El municipio podrá declarar de Utilidad Pública e Interés Social y podrá adquirir, mediante enajenación voluntaria o expropiación en los términos del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los inmuebles considerados de Valor Cultural Nivel Uno (1), siempre que lo considere indispensable para la preservación del patrimonio cultural de la ciudad.

Artículo 84. Utilización provisional sobre el área de predios demolidos. No se permitirá ninguna utilización provisional sobre el área del predio correspondiente a los inmuebles clasificados en los Niveles Uno (1) y Dos (2), que se hubiere demolido parcial o totalmente sin autorización de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Igual tratamiento se dará a edificaciones pertenecientes al Area de Conservación urbanística y a las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que estén ubicados por fuera del Area de Conservación, los cuales no posean previamente a la demolición, el permiso expedido

por la Secretaria de Planeación Municipal.

Capítulo 10.

GLOSARIO MINIMO OFICIAL DE TERMINOS URBANO-ARQUITECTONICOS.

Artículo 85. Del Glosario. Se definen a continuación los términos mínimos que permitan efectuar un claro entendimiento y aplicación de las disposiciones emanadas en el presente título.

Acera. Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al paramento de los predios y construcciones, que se eleva respecto de la calzada y se encuentra reservada para el tránsito de peatones.

Afectación. Se entiende por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Aislamiento. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el lindero hacia la vía o espacio público y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior dependiendo de la distancia entre el volumen y el lindero respectivo.

Aislamiento anterior. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el lindero hacia la vía o espacio público y el paramento de la construcción.

Aislamiento lateral. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

Aislamiento posterior. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Alero. Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada sostenido generalmente por canes, canecillos o portaletes.

Altura. Elevación total que tiene el edificio o construcción sobre la superficie de la tierra.

Altura reglamentaria. Es aquella definida por la norma vigente para los diferentes sectores o subáreas y determinada por la correcta aplicación de las normas.

Altura de plano de paramento. Es la altura total que posee los planos de fachada que delimitan el espacio público. Esta altura, en inmuebles referenciales, servirá de pauta para establecer la altura de plano de paramento de construcciones nuevas.

Amoblamiento urbano. Conjunto de elementos, tales como bancas, postes de alumbrado, canecas, fuentes públicas, entre otros, que hacen parte del espacio público y que constituyen la comodidad, esparcimiento, bienes y seguridad de los ciudadanos.

Andén. Acera

Area. Superficie comprendida dentro de ciertos límites o abarcada por un perímetro.

Area construida. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas (o en proceso de) y corresponde a la suma de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir ni tachar.

Area cubierta. Es el total de las construcciones techadas de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas.

Area de cesión. Es la superficie de terreno o lote destinada a obras de interés social, comunal, vías y servicios públicos.

Area de ocupación. Es la superficie del lote ocupada por la edificación.

Area de influencia. Es el área que rodea un sector histórico, un inmueble, una o varias construcciones o espacios públicos de interés histórico y ambiental que lo provee de servicios y lo protege del impacto urbano. Sus alturas, conformación y desarrollo, deben determinarse con el fin de preservar las calidades y características del sector, espacio urbano o inmueble que están rodeando.

Area del lote. Es la medida de la superficie del terreno comprendido entre sus linderos.

Area libre. Es la superficie restante de un lote al descontar de él, el área de ocupación.

Area verde. Espacio abierto empadizado o arborizado con propósitos ambientales, ecológicos o recreacionales.

Arquitectura premoderna. Arquitectura intermedia entre los desarrollos propios de la arquitectura de colonización y los modelos incorporados por la arquitectura moderna. Casi siempre su propuesta surgió en nuestro medio de la expresión y el aporte popular.

Arquitectura moderna. Arquitectura que se inspira en los principios renovadores de corrientes vanguardistas europeas de finales del siglo XIX, y que alcanzó su esplendor a principios del siglo XX. Radica su importancia en la sencillez de las formas puras, en la

aplicación de nuevas tecnologías y materiales como el acero, el vidrio y el hormigón, y en la negación absoluta de la decoración.

Atrio. Altozano, andén o plazoleta, con carácter de lugar sagrado, enfrente de iglesias y conventos.

Avisos. Son los letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizadas en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre la superficie exterior o adosados o exentos, de modo que sobresalgan de la fachada.

Bahareque. Sistema constructivo de mampostería estructural, compuesto fundamentalmente por tierra y materiales vegetales como guadua y madera. Por las particularidades de Risaralda y la región Centro-Occidental de Colombia el Bahareque se clasifica según el revestimiento exterior de los muros así: de tierra, de madera, metálico, y en cementado.

Balcón. Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está limitado por un antepecho, barandilla, balaustrada o una vidriera.

Calle. Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las Ciudades.

Camarín. Balcón cerrado y cubierto.

Centro histórico. Zona antigua de un poblado, delimitada con el propósito de preservar mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos y artísticos, y su estructura urbana.

Claustro. Galería que rodea el patio central de un inmueble.

Colindantes. Predios o edificios lindantes entre sí.

Colindar. Lindar entre sí dos o más predios. Tocarse dos predios por el límite.

Colonización Antioqueña. Proceso de poblamiento llevado a cabo en la región Centro Occidental de Colombia entre comienzos del siglo 19 y comienzos de siglo 20 (1.800 y 1.900.).

Comité técnico asesor. Es el equipo de profesionales especializados que tiene como función la de asesorar al Consejo de Monumentos Nacionales y a las entidades y personas que controlan y/o intervienen en las zonas de interés urbano, arquitectónico, histórico, artístico y ambiental en los aspectos normativos y técnicos que se deben tener en cuenta para la recuperación y puesta en valor de dichos sectores, de acuerdo a las políticas y principios que a nivel internacional se han definido para la conservación de los bienes de Patrimonio Cultural.

Copropiedad. Es un sistema jurídico en el que se establecen áreas destinadas al uso privado y áreas destinadas al uso o servicio común.

Conjunto. Ver agrupación.

Consejo de Monumentos Nacionales. Organismo asesor del Gobierno creado por la Ley 163 de 1959 y reglamentado por los Decretos 264 de 1963 y 2700 de 1968. Es el encargado del control y reglamentación para los permisos de intervención en los bienes que hacen parte del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación.

Delineación. Documento oficial, expedido por la Oficina de Planeación Municipal que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:

- usos asignados o permisibles para la edificación.
- Asignación de cuota de parqueo.
- Altura de plano de paramento y empates con las construcciones vecinas.
- Aislamientos anteriores, laterales y posteriores.
- Recomendaciones con respecto a los materiales y a la fachada.
- Normas específicas según criterios de intervención y/o clasificación tipológica.

Edificación. Es la construcción con carácter permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Elementos de volumetría. Se consideran todos aquellos elementos que conforman el espacio ocupado por una edificación con edificaciones contiguas. Los elementos configuradores de la volumetría son: Voladizos, antejardines, aislamientos, semisótano, paramentación y demás elementos de la fachada.

Empate. Es la continuidad de los paramentos, alturas, techumbres y aleros de una edificación con sus vecinas.

Empalmes. Aduce a la continuidad del paramento y alturas existentes; se exige entre dos inmuebles colindantes.

Ensanche. Cualquier ampliación del ancho de una calle afectando la paramentación.

Estructura portante. Es el conjunto de elementos de un edificio o construcción, que recibe o transmite al suelo todas las cargas y esfuerzos que se originen en él o lo afecten.

Estructura urbana. conjunto de elementos que conforman un Centro Urbano, tales como calles, plazas, edificios públicos, viviendas, servicios, mercado y sus relaciones recíprocas y con el conjunto mismo.

Expropiación. Acción legal del Estado destinada a desposeer a alguien de su propiedad

por motivos de utilidad pública.

Fachada. Paramento y elevación exterior de un edificio. Dibujo en alzada que representa el aspecto exterior de un edificio, o una escala dada.

Fachada interior. Es el alzada de una edificación que da sobre cualquiera de sus aislamientos o sobre un patio interior de la misma.

Índice de construcción. Cociente resultante de relacionar el área construida con el área bruta del terreno en que se erige.

Índice de ocupación. Cociente resultante de relacionar el área total de la primera planta de una construcción con el área bruta del predio en que se erige.

Inmueble referencial. Es aquel que por sus características patrimoniales, contextuales y/o urbanísticas, sirve de referencia morfológica para determinar la altura del plano de paramento de las construcciones nuevas colindantes próximas.

Impacto urbano. Es el efecto producido por el desarrollo de una determinada actividad sobre el espacio urbano en cuanto a:

- Intensidad de flujos vehiculares y peatonales.
- Requerimiento de estacionamiento por usuarios.
- Intensidad del cargue o descargue requerido.
- Vitrinas de exhibición que impliquen relación directa con el espacio de uso público o permanente del usuario sobre dicho espacio.
- Posibilidad de expansión sobre el espacio de uso público.
- Presencia de vallas o avisos.
- Magnitud de establecimientos y números de accesos requeridos.
- Ruidos.

Intervención. Entiéndese por intervención todo acto que cause cambio al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo.

Lindar. Estar contiguos dos predios o inmuebles.

Lindero. Es la línea común que separa dos lotes o predios o que limita áreas diversas.

Línea de construcción. Es la que determina el entorno de un edificio o construcción en el primer piso.

Línea de demarcación. Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

Línea de paramento de construcción. Es la línea especial o plana vertical que limita la fachada de una edificación contra el espacio público en el primer piso.

Lote. Es el terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público y carentes de construcciones. Predios sin construir pero apto para dicho efecto.

Lote de esquina. Es el terreno adyacente a dos o más vías públicas o áreas de uso público.

Lote mínimo. Es el menor lote para que un edificio o construcción pueda ser aprobado en él y es por lo tanto indivisible.

Manzana. Area urbana contenedora de las propiedades prediales y delimitada por las calles y las plazas, constitutivas del trazado urbano.

Marquesina. Cubierta de vidrio con estructura de madera o de metal.

Mezanine. Entrepiso que no cubre totalmente un espacio y establece una relación sobre el vacío resultante.

Monumento Nacional. Es la edificación o espacio abierto de carácter excepcional, que por su antigüedad, significado, valor artístico, arquitectónico o urbanístico, técnico o histórico, ha sido declarado como tal por el organismo competente, de acuerdo con la Ley.

Morfología. Conjunto de aspectos que definen la forma urbana: alturas, aislamiento, paramentos, ochavados, aleros, voladizos, etc.

Morfológico. CA. Relativo a la morfología urbana.

Nivel de empate. Es el nivel hasta el cual debe lograrse una continuidad de todos los elementos volumétricos con la construcción contigua.

Nomenclatura urbana. Placas con que se identifican, por sus nombres o números, las calles y edificaciones de una población.

Norma. Comprende el conjunto de medias y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo de una ciudad o un sector de ella.

Normalización. Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollo que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan o regulan su funcionamiento.

Norma urbanística. Disposición legal, general o particular con que se regulan las construcciones y usos del suelo urbano.

Pañete. Revestimiento de las paredes.

Paramentación. Alude a la disposición que debe tener el paramento de las construcciones, el cual se debe ajustar estrictamente al plano de paramento predominante en cada costado de manzana.

Paramento. Plano vertical que delimita o separa el área privada de un predio del espacio público, y que conforma una de las fachadas de un inmueble.

Parcelación. Es la partición material de un lote o inmueble.

Parque. Es el área libre de uso público destinada a la recreación, ornamentación, de un sector urbano o de una población en su totalidad.

Patio. Es el espacio no cubierto de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

Pavimento. Revestimiento del suelo que lo hace transitable con comodidad.

Perfil de construcción. Es la proyección lateral del edificio sobre un plano vertical.

Plan. Conjunto de disposiciones adoptadas con anterioridad para la ejecución de un proyecto o para dirigir o encauzar una actividad.

Plan parcial. Es un instrumento planificador que desarrolla y complementa las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Plano. Es la presentación gráfica, a escala, de una urbanización, agrupación de viviendas o de una edificación con sus detalles constructivos, estructurales y técnicos representados en plantas, cortes, fachadas, perspectivas, etc.

Plano topográfico. Es el plano donde se demarcan los linderos, el área de un predio y las características físicas de su superficie.

Planta. Corte horizontal que representa cada uno de los pisos de una edificación.

Planta tipológica. Es aquella que contiene las características originales de organización del espacio correspondientes a una función determinada.

Plaza. Espacio libre y amplio, de uso público, en el interior de un núcleo urbano.

Plazoleta. Ver plazuela.

Plazuela. Plaza pequeña.

Predio. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público comunal. ver lote.

Principios de la función pública del urbanismo. Coordinación, Subsidiariedad, Concurrencia..

Proyecto de construcción. Es el conjunto de planos y documentos necesarios para la construcción de un edificio con base en las especificaciones técnicas correspondientes.

Proyecto especial. Es aquel que por su envergadura, amerita la presentación de varias alternativas de diseño arquitectónico mediante concurso público local, nacional e internacional.

Reglamentación. Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general y particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

Rehabilitación. En urbanismo, medidas y acciones por medio de las cuales se eleva el nivel de uso de estructuras arquitectónicas o urbanas, hasta estándares establecidos y aceptados.

Reja. Conjunto de barras de metal que se ponen en ventanas y puertas para su defensa y/o decoración.

Retroceso. Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de paramento existente.

Revitalización. Conjunto de medidas y acciones mediante las cuales se reactiva la vida social o económica de un sector urbano o se le da nuevo y mejor uso.

Ruina. Se entiende por ruina los restos conservables o no de una edificación.

Sector. En esta reglamentación, área delimitada en el interior del centro histórico, con el objeto de reglamentarla particularmente de acuerdo con sus propias características, estado de desarrollo, valor arquitectónico y otras especialidades.

Señal. Indicación de normas, advertencia e información para comodidad de los conductores y peatones y para el ordenado y seguro tránsito de vehículos. según su naturaleza, con preventivas reglamentarias o informativas.

Servicios públicos. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y energía eléctrica) suministrada o no por el estado.

Subdivisión. Es la participación material de un lote o construcción.

Suelo urbano. Extensión de terreno delimitada por el Consejo Municipal que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y dentro de la cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales contempladas dentro del Código de Urbanismo respectivo.

Tapia. Muro de tierra apisonada con una horma o formaleta.

Tipología. Conjunto de características que definen un tipo de distribución y/o de conformación espacial.

Tipológico, ca. Relativo a la tipología.

Tramo frontero. Es el área y volumen de las construcción, con frente a las calles, incluyendo todos los espacios y elementos que la conforman (vanos y sus carpinterías, portadas, molduras, circulaciones, balcones, etc.), incluidas desde la línea de paramento y el primer muro continuo paralelo al mismo, pudiendo ser parte de este tramo el cerramiento del patio y sus circulaciones.

Trazado urbano. Alude a la forma como se orientan o disponen vías o espacios públicos conformado el conjunto de manzanas de un sector urbano.

Urbanización. Adecuación de un globo de terreno mediante construcción de vías, deslinde de lotes, dotación de servicios públicos con el objeto de edificar. Conjunto de viviendas y otros edificios en un lote de terreno adecuado con vías internas de servicio y áreas libres de uso común para los condueños.

Uso. Es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos.

Uso compatible. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal del área de actividad y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Uso principal. Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a sectores o áreas específicas.

Vano. Hueco o perforación de un muro destinado a ventana o puerta.

Vestíbulo. Espacio principal de recibo y distribuidor de circulaciones en los pisos superiores (originariamente residenciales).

Vía. Nombre genérico de calles, avenidas, senderos y carreteras de uso público y privado.

Voladizo. Plano de fachada que vuela o avanza sobre el espacio público de un extremo a otro de una construcción; generalmente se da a partir del segundo nivel.

Zaguán. Espacio de circulación cubierto que sirve de transición entre el acceso desde el espacio público y el interior de un inmueble.

Zócalo. Basamento ornamental pintado o en relieve, de los edificios.

Zona. Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los usos a que se destine el terreno de dicha zona, las características urbanísticas, arquitectónicas y constructivas de sus edificios y procurar un equilibrio de las densidades de población para lograr el mejor uso posible de las distintas áreas en beneficio de la comunidad.

Zona de influencia. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

Zonas verdes. Es un espacio abierto, de uso público o privado, destinado a jardines, cinturones verdes, parques, campos deportivos, etc., situado dentro de la ciudad o en su proximidad inmediata y cuyo uso es la ornamentación y/o la recreación de la comunidad, además de constituir un importante y necesario elemento estructural en la calidad ambiental de las poblaciones.

MUNICIPIO DE BELALCAZAR
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
MARZO DE 2000