

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE RISARALDA**

**ACUERDO N° 009 DE JUNIO DEL
2000**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE LA CELIA

07-05-000

440pm

Gloria

Araldo

Elon



**ACUERDO NUMERO 009
JUNIO DEL 2000**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE /LA CELIA

SANCIONADO

La Celia Risaralda, Alcaldía Municipal, a los cuatro (4) días del mes de Julio del dos mil (2000).



SERGIO RENDON CAÑAVERAL
Alcalde Municipal

INDICE

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PRIMERA PARTE

ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

ARTÍCULO 2. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTÍCULO 3. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 6. ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

ARTÍCULO 8. INSTRUMENTOS TÉCNICOS.

ARTÍCULO 9. METODOLOGÍA DE REVISIÓN DEL PLAN.

ARTÍCULO 10. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.

ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

PARÁGRAFO 1.

PARÁGRAFO 2.

ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTÍCULO 13. VIGENCIA.

SEGUNDA PARTE

COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO II

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 14. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.

ARTÍCULO 16. SUELO URBANO.

ARTÍCULO 17. PERÍMETRO URBANO.

ARTÍCULO 18. SUELO RURAL.

ARTÍCULO 19. SUELO DE EXPANSION URBANA

CAPÍTULO III

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 20. CORREGIMIENTOS Y VEREDAS.

ARTÍCULO 21. PERÍMETRO DEL CORREGIMIENTO DE PATIO BONITO.

ARTICULO 22. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE CORREGIMIENTOS.

ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

ARTÍCULO 24. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.

ARTÍCULO 25. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.

ARTÍCULO 26. RESERVAS NATURALES DE LA SOCIEDAD CIVIL.

PARAGRAFO 1

PARAGRAFO 2

PARAGRAFO 3

PARAGRAFO 4

PARAGRAFO 5

PARAGRAFO 6

PARAGRAFO 7

PARAGRAFO 8

PARAGRAFO 9

PARAGRAFO 10

PARAGRAFO 11

PARAGRAFO 12

PARAGRAFO 13

PARAGRAFO 14

ARTÍCULO 27. AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.

**ARTÍCULO 28. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS
NATURALES**

CAPÍTULO V

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 29. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 30. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 31. ESPECIFICACIONES VIALES.

ARTÍCULO 32. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS.

ARTÍCULO 33. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES.

CAPÍTULO VI

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

**ARTÍCULO 34. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS
SERVICIOS SOCIALES .**

**ARTÍCULO 35. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
DOMICILIARIOS.**

ARTÍCULO 36. ACCIONES EN SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 37. ACCIONES EN SERVICIO DE ALCANTARILLADO

ARTÍCULO 38. ACCIONES EN SERVICIO DE ASEO.

**ARTÍCULO 39. PARTICIPACION EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS.**

ARTÍCULO 40. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

PARÁGRAFO.

**ARTÍCULO 41. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO.
PARÁGRAFO.**

ARTÍCULO 42. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 43. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.

ARTÍCULO 44. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 45. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS.

PARÁGRAFO 1.

PARÁGRAFO 2.

PARÁGRAFO 3.

ARTÍCULO 46. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 47. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 48. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS.

PARÁGRAFO.

ARTÍCULO 49. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES.

PARÁGRAFO.

ARTÍCULO 50. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO.

ARTÍCULO 51. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 52. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 53. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.

ARTÍCULO 54. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 55. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 56. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO 57. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO 58. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO 59. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 60. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO.

ARTÍCULO 61. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA.

TERCERA PARTE
COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO VII

CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 62. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 63. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA

ARTÍCULO 64. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA

ARTÍCULO 65. USOS EN LA ZONA AGRÍCOLA NO MECANIZADA Y SILVOPASTORIL.

ARTÍCULO 66. USOS EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN PEGUARIA.

ARTÍCULO 67. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA.

PARÁGRAFO.

ARTÍCULO 68. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN RURAL Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA RURAL

CUARTA PARTE

COMPONENTE URBANO

CAPITULO VIII

SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 69. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS

ARTÍCULO 70. EJE VIAL ESTRUCTURANTE

ARTÍCULO 71. EJE VIAL SECUNDARIO

ARTÍCULO 72. VIAS LOCALES Y PEATONALES

ARTICULO 73. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS

ARTÍCULO 74. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 75. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.

ARTÍCULO 76. CESIONES EN VIAS EXISTENTES.

ARTÍCULO 77. VÍAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO.

ARTÍCULO 78. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.

ARTÍCULO 79. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.

ARTÍCULO 80. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.

ARTÍCULO 81. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS.

CAPÍTULO IX

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 82. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA.

ARTÍCULO 83. ZONIFICACIÓN URBANA.

ARTÍCULO 84. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

CAPÍTULO X

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 85. EL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 86. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

ARTÍCULO 87. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO.

ARTÍCULO 88. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO.

ARTÍCULO 89. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.

ARTÍCULO 90. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

ARTÍCULO 91. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL

PARAGRAFO

ARTÍCULO 92. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.

PARAGRAFO

ARTÍCULO 93. ÁREAS DE CESIÓN.

ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

ARTÍCULO 95. CESION CON ESCRITURA.

ARTÍCULO 96. CESIONES PARA VÍAS.

ARTÍCULO 97. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO.

PARÁGRAFO 1

PARÁGRAFO 2

CAPÍTULO XI

REGLAMENTO DE USOS POR ZONA

ARTÍCULO 98. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTÍCULO 99. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.)

ARTICULO 100. ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

ARTICULO 101. ZONA URBANA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 102. ZONA DE EXPANSION URBANA

CAPÍTULO XII

NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 103. REQUISITO DE CUMPLIMIENTO

ARTICULO 104. MAMPOSTERIA ARRIOSTRADA

ARTICULO 105. EXCAVACIONES

ARTÍCULO 106. FUNDACIONES

ARTICULO 107. MUROS

ARTICULO 108. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO

ARTICULO 109. PISOS

ARTICULO 110. ENTREPISOS

ARTICULO 111. TECHOS

ARTICULO 112. ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PATIOS.

ARTÍCULO 113. ILUMINACION Y VENTILACION.

ARTÍCULO 114. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES:

CAPÍTULO XIII

NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 115. NORMAS BASICAS A SEGUIR.

ARTÍCULO 116. REDES DE AGUA POTABLE.

ARTÍCULO 117. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA.

ARTÍCULO 118. SUMINISTRO PRIVADO.

ARTÍCULO 119. CONCESIÓN DE AGUAS.

ARTÍCULO 120. TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGUE.

ARTÍCULO 121. ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

ARTÍCULO 122. SISTEMA DE DESAGÜE.

ARTÍCULO 123. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO.

ARTÍCULO 124. CONDICIONES TECNICAS DE LOS DESAGUES.

ARTÍCULO 125. CRUCE DE TUBERÍAS.

ARTÍCULO 126. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGUE.

ARTÍCULO 127. RELLENO DE ZANJAS.

ARTÍCULO 128. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO.

ARTÍCULO 129. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.

ARTÍCULO 130. APARATOS DE FONTANERÍA

ARTÍCULO 131. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.

ARTÍCULO 132. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

ARTÍCULO 133. RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES.

ARTÍCULO 134. INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION.

CAPÍTULO XIV

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 135. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES.

ARTÍCULO 136. DOCUMENTOS PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES PUNTUALES.

ARTÍCULO 137. DEFINICIONES.

ARTÍCULO 138. PERMISO DE CONSTRUCCION

ARTÍCULO 139. VIGENCIA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 140. PRESENTACIÓN DE PLANOS.

PARÁGRAFO 1

PARÁGRAFO 2.

ARTICULO 141. PLANOS ARQUITECTÓNICOS

PARAGRAFO

- ARTICULO 142. PLANOS ESTRUCTURALES**
- ARTÍCULO 143. PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.**
- ARTÍCULO 144. PLANOS ELÉCTRICOS**
- ARTÍCULO 145. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.**
- ARTÍCULO 146. INFORMACION EN LOS PLANOS.**
- ARTICULO 147. CONDICIONES DE LOS TERRENOS.**
- ARTICULO 148. INTERVENCIÓN DE CAUCES.**
- ARTICULO 149. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES.**
- ARTICULO 150. ZONAS INESTABLES**
- ARTICULO 151. LLENOS.**
- ARTICULO 152. USO DE ÁREAS DE LLENO.**
- ARTICULO 153. DESCAPOTE**
- ARTICULO 154. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO DE RESIDUOS SOLIDOS.**
- ARTICULO 155. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**
- ARTICULO 156. ZONAS RESIDENCIALES.**

CAPÍTULO XV

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

ARTÍCULO 157. SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 158. REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCION .

ARTÍCULO 159. DEFINICIONES.

ARTÍCULO 160. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN.

ARTÍCULO 161. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 162. CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA.

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 163. APROBACION DEL PROYECTO Y OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

PARÁGRAFO 1

PARÁGRAFO 2

CAPÍTULO XVI

SANCIONES

ARTÍCULO 164. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN.

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 165. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 166. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES.

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 167. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS.

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 168. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES.

ARTÍCULO 169. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.

ARTÍCULO 170. AREAS DE CESIONES.

CAPÍTULO XVII

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 171. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 172. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.

ARTÍCULO 173. LICENCIAS.

ARTÍCULO 174. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS.

PARAGRAFO.

ARTÍCULO 175. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 176. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

PARÁGRAFO 1.

PARÁGRAFO 2.

ARTÍCULO 177. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO Y PARCELACION

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 178. TRAMITES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

PARÁGRAFO.

ARTÍCULO 179. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

ARTICULO 180. PLANOS MÍNIMOS REQUERIDOS

ARTÍCULO 181. LICENCIAS SEPARADAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 182. PERMISO DE VENTAS.

ARTÍCULO 183. CADUCIDAD DE PERMISOS.

ARTÍCULO 184. POLIZA DE ESTABILIDAD.

ARTÍCULO 185. REQUISITOS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 186. DESARROLLO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

PARÁGRAFO

ARTÍCULO 187. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR

ARTÍCULO 188. DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 189. SANCIONES.

PARAGRAFO 1

PARAGRAFO 2

ARTÍCULO 190. REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES.

ARTÍCULO 191. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 192. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.

ARTÍCULO 193. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.

ARTÍCULO 194. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.

ARTÍCULO 195. DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN.

ARTÍCULO 196. EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO.

ARTÍCULO 197. COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES.

ARTÍCULO 198. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.

**CAPITULO XVIII
REGLAMENTACIÓN PARA ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN**

ARTÍCULO 199. DEFINICION DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION.

ARTÍCULO 200. ESTABLECIMIENTO DE UN AREA DE CONSERVACION URBANISTICA.

ARTÍCULO 201. DELIMITACION DEL AREA DE CONSERVACION.

PARÁGRAFO.

**CAPITULO XIX
DEFINICIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL**

ARTÍCULO 202. DEFINICIÓN DE AREAS DE INFLUENCIA.

PARAGRAFO

ARTICULO 203. REGLAMENTACION PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

ARTÍCULO 204. SUBDIVISION Y ADECUACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTÍCULO 205. TRAZADO URBANO.

ARTICULO 206. RETROCESOS DE FACHADA.

ARTICULO 207. RECUPERACIÓN DE PARAMENTO ORIGINAL

ARTICULO 208. PARQUES

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

ARTICULO 209. REGLAMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR PARA FACHADAS EN LAS AREAS DE CONSERVACION Y DE INFLUENCIA

ARTICULO 210. ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS.

ARTICULO 211. ANUNCIOS PERPENDICULARES A LAS FACHADAS.

ARTICULO 212. AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED.

ARTICULO 213. AREAS DESTINADAS PARA AVISOS Y CARTELES.

PARAGRAFO

ARTICULO 214. OTROS AVISOS NO PERMITIDOS.

ARTICULO 215. PARASOLES O MARQUESINAS.

ARTICULO 216. ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS.

ARTICULO 217. LOCALES.

ARTICULO 218. OTRAS DISPOSICIONES.

ARTICULO 219. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.

ARTICULO 220. AREAS DE INFLUENCIA POR FUERA DEL AREA DE CONSERVACION.

ARTICULO 221. IDENTIFICACIÓN POSTERIOR DE AREAS E INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

**CAPITULO XX
COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISIÓN**

ARTICULO 222. PRINCIPIOS DE ACTUACION PARA LAS AUTORIDADES.

ARTICULO 223. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL

ARTICULO 224. COMPETENCIAS DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

ARTICULO 225. COMPETENCIAS DEL CENTRO FILIAL RISARALDA DEL CONCEJO DE MONUMENTOS NACIONALES.

ARTICULO 226. COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES.

ARTICULO 227. LICENCIA DE DEMOLICION POR AMENAZA DE RUINA.

**CAPITULO XXI
CREACIÓN DE INSTANCIAS O INSTITUCIONES PARA EL MANEJO Y CONTROL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL**

ARTICULO 228. CREACION DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE LA CELIA.

ARTICULO 229. INTEGRACIÓN DE LA JUNTA.

ARTICULO 230. PERIODICIDAD DE LAS REUNIONES.

ARTICULO 231. QUORUM DECIORIO.

ARTICULO 232. DEL SECRETARIO.

ARTICULO 233. REMISION DE ACTAS DE LA JUNTA DEL CENTRO FILIAL DEL CONCEJO DE MONUMENTOS NACIONALES DEL RISARALDA.

ARTICULO 234. RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA.

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

ARTICULO 235. DE LA PROPIEDAD, POSESION O TENENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTICULO 236. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR.

ARTICULO 237. DEL TENEDOR DEL INMUEBLE DE CONSERVACIÓN

ARTICULO 238. ASESORIA PARA LA INTERVENCIÓN FISICA.

CAPITULO XXIII
VALORACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

ARTICULO 239. DEFINICION DE INMUEBLE DE VALOR CULTURAL

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

ARTICULO 240. VALORACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTICULO 241. NIVELES DE INTERVENCION.

ARTICULO 242. INMUEBLES DE CONSERVACION INTEGRAL.

ARTICULO 243. INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS DE CONSERVACION INTEGRAL.

ARTICULO 244. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS EN INMUEBLES DE CONSERVACION INTEGRAL

ARTICULO 245. PUERTAS Y VENTANAS EN INMUEBLES DE CONSERVACION INTEGRAL.

ARTICULO 246. INTERVENCIONES EN FACHADAS DE CONSERVACION INTEGRAL.

ARTICULO 247. INMUEBLES DE INTERVENCION RESTRINGIDA.

ARTICULO 248. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE INTERVENCION RESTRINGIDA.

ARTICULO 249. MANTENIMIENTO, REPARACIONES LOCATIVAS Y CONSOLIDACION FORMAL EN INMUEBLES DE CONSERVACION INTEGRAL.

ARTICULO 250. INMUEBLES DE REESTRUCTURACION.

ARTICULO 251. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE REESTRUCTURACION.

ARTICULO 252. AMPLIACION Y SOBREELEVACIONES EN EDIFICACIONES.

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

ARTICULO 253. PREDIOS DE OBRA NUEVA.

ARTICULO 254. INTERVENCION EN EDIFICACIONES MODERNAS CONSOLIDADAS.

ARTICULO 255. AMPLIACIONES EN EDIFICACIONES MODERNAS CONSOLIDADAS.

ARTICULO 256. EDIFICACIONES RELIGIOSAS

ARTICULO 257. AREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS.

ARTICULO 258. DEFINICION DE TIPOS DE OBRA PARA EL AREA DE CONSERVACION E INMUEBLES AISLADOS DE VALOR CULTURAL.

**CAPITULO XXIV
REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS**

ARTICULO 259. REQUISITOS PARA LOS PROYECTOS DE INTERVENCION.

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

PÁRAGRAFO 3.

ARTICULO 260. REQUISITOS ADICIONALES PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACION NIVELES UNO Y DOS.

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

PARAGRAFO 3.

ARTICULO 261. REQUISITOS PARA APROBACIÓN EN INTERVENCIONES DE FACHADAS.

PARAGRAFO 1.

PARAGRAFO 2.

ARTICULO 262. REQUISITOS PARA PRESENTACION DE PROYECTOS DE OBRA NUEVA.

PARAGRAFO 1.

CAPITULO XXV

COMPENSACIONES ECONÓMICAS EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

ARTICULO 263. EQUIDISTRIBUCION DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS DERIVADOS DEL ORDENAMIENTO.

ARTICULO 264. DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 265. NATURALEZA DE LA COMPENSACIÓN

ARTICULO 266. COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION.

ARTICULO 267. ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL.

ARTICULO 268. TIPOS DE COMPENSACIONES.

ARTICULO 269. IMPUESTO PREDIAL.

ARTICULO 270. PERIODO Y VIGENCIA DE LA EXENCION.

ARTICULO 271. REVISION, SEGUIMIENTO Y RECONOCIMIENTO DE LA EXENCION.

ARTICULO 272. INOBSERVANCIA DE LA NORMA.

ARTICULO 273. SANCIONES.

CAPITULO XXVI

SANCIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL

ARTICULO 274. CONTROL

ARTICULO 275. REGIMEN GENERAL DE SANCIONES.

ARTICULO 276. SANCIONES URBANISTICAS.

ARTICULO 277. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER CUIDAR.

ARTICULO 278. RESTITUCION DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 279. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE AVISOS.

ARTICULO 280. PLAN DE ADQUISICION DE BIENES.

ARTICULO 281. UTILIZACION PROVISIONAL SOBRE EL AREA DE PREDIOS DEMOLIDOS.

CAPITULO XXVII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 282. FACULTADES ESPECIALES

ARTICULO 283. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE LA CELIA**

ACUERDO N° 008 DE JUNIO 30 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.

El Concejo Municipal de La Celia, 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, Ley 507 de 1999, decreto 1507 de 1998 y demás normas concordantes;
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, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.

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

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

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

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

Que por lo propuesto el Concejo Municipal de La Celia, Departamento de Risaralda,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. *Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Celia, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo los mapas y anexos a los cuales aquí se hace referencia.*

PRIMERA PARTE

ASPECTOS GENERALES

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:

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.

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.

Ayudar a la preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad social y cultural.

Propender por el desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural en su contexto regional.

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.

Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación

Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.

Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con sus necesidades y la ubicación regional del municipio

Identificar la infraestructura para ejecutar el modelo de desarrollo propuesto por el municipio.

Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

Evitar los asentamientos humanos en zonas de alto riesgo y establecer planes de manejo para las áreas sometidas a amenazas naturales.

Estimular la ocupación y uso ordenado y racional de las áreas no desarrolladas dentro de la zona urbana y en la zona rural.

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

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

Planificar la adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo municipal.

Fortalecer y continuar el proceso de planeación y ordenamiento territorial como parte integral de todo el sistema de planificación y desarrollo municipal.

Diseño y aplicación de instrumentos normativos, administrativos y fiscales para la ejecución de las políticas del Esquema de Ordenamiento y el logro de los objetivos propuestos.

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

Concertar con todos los actores sociales la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Fortalecer las instancias de participación social, especialmente a través del Consejo Territorial de Planeación, de organizaciones de productores y de otras formas de organización de la comunidad para contribuir a la ejecución del plan, a su evaluación y ajustes.

ARTÍCULO 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. El Plan de Desarrollo Municipal y el 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 Esquema.

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

El contenido estructural del Esquema tendrá una vigencia de largo plazo, tiempo que corresponderá como mínimo a tres periodos constitucionales de las administraciones municipales; el momento de revisión deberá coincidir con el inicio de un nuevo periodo para estas administraciones.

El contenido urbano y rural de mediano plazo tendrá una vigencia mínima de dos periodos constitucionales de las administraciones municipales o mayor si se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración.

Los contenidos urbano y rural de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal.

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, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Esquema.

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

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

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

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

*Un representante del Concejo Municipal de Desarrollo Rural
Un representante de los gremios y/o comerciantes
Un representante la Asociación Municipal de Juntas de Acción Comunal
El delegado ambiental en el municipio de la Corporación Autónoma Regional del
Risaralda CARDER*

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) periodos constitucionales del Alcalde Municipal, respectivamente.*

SEGUNDA PARTE
COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO II
EL TERRITORIO MUNICIPAL

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

a. Con el Municipio de Santuario.

Partiendo del sitio denominado Los Chorrillos, junto al cerro Tatamá, nacimientos de los Ríos Cañaverál y Peñas Blancas; lugar de concurso de los municipios de Pueblo Rico, La Cella y el Departamento del Valle; se siguen dirección noreste (NE) por todo el divisorio de aguas que forma la cuchilla Cominal, hasta ponerse frente a la quiebra de Peñas Blancas; bajando por el filo que va a la quiebra mencionada y por este en dirección oriental (O) para seguir por todo el filo del cerro El Brillante, continuando por el cerro El Topacio, hasta llegar a la carretera que va para Santuario por ésta que bordea la casa del Topacio y encuentra en éste sitio al carretable que viene de Puerto Buñuelo, para seguir en dirección sur-este (SE) por todo el filo de la cuchilla de las Plumas hasta encontrar la confluencia del Río Totul con la Quebrada El Buey; lugar de concurso de los Municipios de La Cella Santuario Y Balboa.

b. Con el municipio de Balboa.

Partiendo de la desembocadura del Río Monos en el Río Cañaverál, lugar de concurso de los municipios de la Cella, Balboa y el Departamento del Valle; se sigue por el Río Monos aguas arriba hasta donde desemboca la Quebrada La Sirena; por ésta aguas arriba hasta su nacimiento; de aquí a encontrar el Pozo (antiguamente conocido como Laguna de Alejandria al pie de la carretera Balboa-La Cella); atravesando esta carretera a buscar el nacimiento de la Quebrada Alejandria; por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Totul y por éste aguas abajo hasta encontrar la desembocadura de la Quebrada El Buey, junto al camino que viene por la cuchilla de las Plumas y que continúa por la

escuela la Gurvia; lugar de concurso de los Municipios de Santuario Balboa y La Celia.

Con el Departamento del Valle

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

ARTÍCULO 16. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este 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. Hacen parte de esta categoría tanto las zonas con procesos de urbanización incompletos, las comprendidas en áreas consolidadas con edificación, como aquellas que se define como zona de consolidación urbana con procesos de urbanización actualmente en proceso.

El área que conforma el suelo urbano está delimitada por 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 La Celia se encuentra delimitado por el perímetro cuyos límites se establecen a continuación (ver mapa de perímetro urbano):

POR EL NORTE. Partiendo de la confluencia de la quebrada La Cristalina con la vía que conduce a la vereda La Zelandia bordeando esta quebrada en sentido sur hasta el puente localizado sobre esta misma quebrada en la carrera segunda; desde este punto de confluencia en línea recta imaginaria en sentido oriente occidente hasta encontrar la confluencia de la prolongación de la transversal 3A con el río Monos. Se continúa por éste en su margen derecha aguas arriba hasta la desembocadura en éste río de la quebrada La Liboriana.

POR EL OCCIDENTE. A partir del punto anterior se continúa por la margen izquierda aguas arriba del río Monos hasta encontrar la vía que conduce a la Vereda La Secreta Por esta vía en sentido occidente - oriente hasta su cruce con la prolongación en sentido norte sur de la carrera sexta. Se continúa en sentido

occidente - oriente por el camino que llega hasta la planta de tratamiento hasta encontrar el cruce con la prolongación imaginaria de la calle 4ª sobre la cota 1.410 m.s.n.m. De este punto se continúa en sentido norte sur por la misma cota hasta la confluencia de la quebrada El Matadero. De este punto en sentido sur occidental por la margen derecha aguas abajo de la quebrada El Matadero hasta encontrar la altura de la cota 1.390. De este punto en sentido norte sur en línea recta imaginaria hasta encontrar la carrera 3ª en su cruce con la cota 1.370 m.s.n.m. Se continúa por esta misma cota en sentido norte - sur hasta su confluencia con un nacimiento de agua que llega hasta el predio de la señora Rocío Alvarez.

POR EL SUR. Desde el punto anterior y en sentido occidente oriente por la margen derecha de esta quebrada, aguas abajo, hasta su desembocadura en el río Monos.

POR EL ORIENTE. Desde el punto anterior y por toda la margen derecha aguas arriba del río Monos hasta el límite sur del estadio, bordeando su lindero en toda su extensión hasta encontrar nuevamente el río Monos en el sector norte. Se continúa en sentido norte por esta misma margen hasta encontrar el límite del Jardín Botánico en el sector sur oriental. Se continúa por este lindero en sentido occidente oriente hasta encontrar la cota 1.430 m.s.n.m. Por esta misma cota se continúa en sentido sur - norte hasta su confluencia con la quebrada Chapay. Se continúa desde este punto en sentido oriente occidente por la margen derecha aguas abajo de esta quebrada hasta el predio ... (parte posterior de la estación de gasolina). Desde este punto y en línea imaginaria en sentido perpendicular a la vía que del casco urbano conduce a la vereda La Laguna. Por esta carretera se continúa en su margen derecha en sentido sur - norte hasta encontrar el cruce con la carretera que conduce a la Vereda La Zelandia, punto de partida del perímetro en su parte norte.

ARTÍCULO 18. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales (Ver mapa). Sus límites son los ya definidos para el territorio municipal y la zona urbana.

ARTÍCULO 19. SUELO DE EXPANSION URBANA. Constituido por la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el

uso urbano durante la vigencia del esquema de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. Dichos suelos se ajustan a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Se determina el siguiente suelo de expansión urbana para el Municipio de La Celia (ver mapa):

Comprende un lote de terreno de aproximadamente 2 Ha comprendido entre las áreas de protección de la Quebrada El Matadero (perímetro urbano), la parte occidental del cementerio desde la carrera tercera en la cota 1.370 hasta la cota 1.410 en los límites del perímetro urbano con un nacimiento de agua que llega al predio de la señora Rocío Alvarez en el sector sur.

CAPÍTULO III

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 20. CORREGIMIENTO Y VEREDAS. Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de La Celia se organiza en la zona rural en un corregimiento y 26 veredas, así (ver mapa veredal):

**MUNICIPIO DE LA CELIA
DIVISIÓN VEREDAL**

<i>Atomira</i>	<i>Caimal</i>
<i>Caimalito</i>	<i>El Brillante</i>
<i>Chorritos</i>	<i>El Cóndor</i>
<i>La Cascada</i>	<i>La Capilla</i>
<i>El Diamante</i>	<i>El Silencio</i>
<i>El Tambo</i>	<i>El Tigre</i>
<i>La Montoya</i>	<i>La Polonia</i>
<i>La Playa</i>	<i>La Primavera</i>
<i>Monos</i>	<i>La Quebra</i>
<i>La Estrella</i>	<i>La Secreta</i>
<i>La Zelândia</i>	<i>Momblán</i>
<i>San Carlos</i>	<i>San Eugenio</i>
<i>San Gerardo</i>	<i>Patio Bonito</i>

ARTÍCULO 21. PERÍMETRO DEL CORREGIMIENTO DE PATIO BONITO.

Creado mediante el acuerdo número 037 de agosto 27 de 1986, conformado por las veredas Patio Bonito, San Carlos, El Cóndor, Momblán, El Tambo y El Silencio cuya delimitación es la siguiente: partiendo de Alto Topacio con límites del Municipio de Santuario hacia el Alto de la Cuchilla de Plumas, bajando a la quebrada de Totul, con límites del Municipio de Balboa, a salir a la Quebrada de Alejandra Quebrada abajo, con límites de la vereda La Palmera del municipio de balboa, hasta encontrar El río Monos. Río Monos arriba, hasta encontrar la quebrada El Condor. Siguiendo quebrada arriba limitando con la vereda la Capilla, buscando el sitio de Puente Tierra y de allí a La Laguna uniéndose al punto de partida

ARTÍCULO 22. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE CORREGIMIENTOS.

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

Deben estar conformado al menos por diez (10) veredas.

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.

Contar con un asentamiento sede del nuevo corregimiento con un mínimo de veinte (20) viviendas nucleadas y una población no inferior a cien habitantes.

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.

Las veredas del nuevo corregimiento deben contar con una población total mínima de 1.000 habitantes.

ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS. Para la creación de una nueva vereda se debe cumplir con los siguientes requisitos:

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.

La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de doscientas (100) hectáreas.

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.

Los equipamientos básicos de la vereda o de las veredas que son objeto de división deberán permanecer en ellas y la nueva vereda demostrará, previamente, que requiere la dotación de nuevos equipamientos.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

ARTÍCULO 24. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se declaran como áreas de manejo especial las siguientes: Parque Nacional Natural Tatamá, Zona de amortiguación del Parque Nacional Natural Tatamá, Parque Natural Municipal Verdum, Área de reserva Cuchilla de La Julia, Área de reserva Cuchilla La

Polonia – Chorrillos, Area de reserva Cuchilla del Rio Totul y del Rio Monos, las franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas; relictos de bosque secundario, guaduales y rastrojos; las zonas de amenazas y riesgos y los corredores paisajísticos y ambientales.

ARTÍCULO 25. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.
En las áreas de manejo especial se tendrán los siguientes usos del suelo:

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO
Parque Regional Natural Tatamá	Conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección	Turismo ecológico, investigación, educación ambiental. Construcción de casetas para la prestación de estos servicios	Cualquier otro uso
Zona de amortiguación del Parque Nacional Natural Tatamá	Bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales, con especies nativas y exóticas	Turismo ecológico, educación ambiental, vivienda rural dispersa.	Implantación de vivienda concentrada; infraestructura y equipamientos de escala regional; actividades productivas incompatibles con el uso principal; ganadería intensiva
Parque Municipal Natural Verdum	Bosque protector, Protector-productor	Turismo ecológico, Educación ambiental, investigación	Actividades productivas incompatibles con su uso principal
Areas de reserva	Bosque Protector, protector – productor	Turismo ecológico, educación ambiental, investigación, practicas de conservación	Actividades productivas incompatibles con su uso principal
Franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas y nacimientos	Bosque protector	Prácticas silvoforestales y agroforestales	Cualquier otro uso

Corredores paisajísticos ambientales	Turismo ecológico y actividades silvoforestales	Infraestructura y equipamientos de pequeña escala para el turismo (miradores, casetas de protección).	Cualquier otro uso
Relictos de bosque secundario, guaduales y rastrojo	Conservación y protección	Reforestación	Cualquier otro uso

ARTICULO 26. RESERVAS NATURALES DE LA SOCIEDAD CIVIL. Son áreas de protección de importancia local a nivel ecológico cuya finalidad es proteger los recursos naturales bajo restricciones de uso. Se clasifican en esta categoría las áreas de propiedad privada que cumplen una función ambiental y que son de interés particular. Dentro de estas áreas se identifican los relictos boscosos, relictos de guadua y rastrojos.

Paragrafo 1. Definiciones. Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente acuerdo se adoptaran las siguientes definiciones:
Reserva natural de la sociedad civil. Denominase reserva natural de la sociedad civil la parte o el área de un inmueble que conserve una muestra de un ecosistema natural y sea manejado bajo los principios de la sustentabilidad en el uso de los recursos naturales. Se excluyen las áreas en que se exploten industrialmente recursos maderables, admitiéndose solo la explotación maderera de uso doméstico y siempre dentro de parámetros de sustentabilidad
Muestra de ecosistema natural. Se entiende por muestra de ecosistema, la unidad funcional compuesta de elementos bióticos y abióticos que ha evolucionado naturalmente y mantiene la estructura, composición dinámica y funciones ecológicas características al mismo.

Paragrafo 2. Objetivo. Las reservas naturales de la sociedad civil tendrán como objetivo el manejo integrado bajo criterios de sustentabilidad que garanticen la conservación, preservación, regeneración, restauración de los ecosistemas naturales contenidos en ellas y que permita la generación de bienes y servicios ambientales.

Paragrafo 3. Usos y actividades en las reservas. Los usos o actividades a los cuales podrán dedicarse las reservas naturales de sociedad civil los cuales se entienden sustentables para los términos del presente decreto serán los siguientes:

- ◆ Actividades que conduzcan a la conservación, preservación, regeneración y restauración de los ecosistemas entre las que encuentran el aislamiento, la protección, el control y la revegetalización, y enriquecimiento con especies nativas.
- ◆ Acciones que conduzcan a la conservación, preservación y recuperación de poblaciones de fauna nativa.
- ◆ El aprovechamiento maderero doméstico y el aprovechamiento sostenible de recursos no maderables.
- ◆ Educación ambiental
- ◆ Recreación y ecoturismo
- ◆ Investigación básica y aplicada
- ◆ Formación y capacitación técnica y profesional en disciplinas relacionadas con el medio ambiente, producción agropecuaria sustentable y el desarrollo regional.
- ◆ Producción o generación de bienes y servicios ambientales directos a la reserva e indirectos al área de influencia de la misma.
- ◆ Construcción de tejido social, de extensión y la organización comunitaria.
- ◆ Habitación permanente.

Paragrafo 4. Zonificación. La zonificación de las reservas naturales de la sociedad civil podrán contener además de las zonas que se consideren convenientes incluir, las siguientes:

- ◆ Zonas de conservación. Área rodeada por un paisaje o una comunidad natural, animal o vegetal ya sea en estado primario o que este evolucionando naturalmente y que se encuentre en proceso de recuperación.
- ◆ Zona de amortiguación y manejo especial. Aquella área de transición entre el paisaje antrópico y de zonas de conservación o entre aquel y las áreas especiales para la protección como los nacimientos de agua, humedales y cauces. Esta zona puede contener rastrojos o vegetación secundaria y puede estar expuesta a actividades agropecuarias y extractivas sostenibles, de regular densidad.
- ◆ Zonas de agrosistemas. Área que se dedica a la producción agropecuaria sostenible para uso humano o animal, tanto para el consumo doméstico como para la comercialización, favoreciendo la seguridad alimentaria.
- ◆ Zona de uso intensivo e infraestructura. Área de ubicación de las casas de habitación, restaurantes, hospedajes, establos, galpones, bodegas, viveros, senderos, vías, miradores, instalaciones eléctricas de maquinaria fija, instalaciones sanitarias y de saneamiento básico e instalaciones para la educación, la recreación y el deporte.

Estas reservas naturales de la sociedad civil deberán contar como mínimo, con una zona de conservación.

Paragrafo 5. Del registro de las reservas naturales de la sociedad civil. Toda persona propietaria de un área denominada reserva natural de la sociedad civil deberá obtener registro o matrícula ante el Ministerio del Medio Ambiente, de acuerdo con la reglamentación que se expida, la solicitud puede ser elevada directamente o por intermedio del Concejo Municipal o de organizaciones sin ánimo de lucro.

Una vez obtenido, el registro, además de lo contemplado en el artículo precedente, deberá ser llamada a participar, por sí o por intermedio de una organización sin ánimo de lucro, en los procesos de planeación de programas de desarrollo que se van a ejecutar en el área en donde se encuentre ubicado el plan. El Estado no podrá ejecutar inversiones que afecten una o varias reservas naturales de la sociedad civil, debidamente registradas, sin el previo consentimiento del titular de ella. El Estado promoverá y facilitará la adquisición, establecimiento y libre desarrollo de áreas de reservas naturales por la sociedad civil en ecosistemas o zonas estratégicas.

Paragrafo 6. Del Registro o matrícula. Toda persona propietaria de un área denominada reserva natural de la sociedad civil deberá obtener registro único a través de la unidad administrativa especial del sistema de parques nacionales naturales del Ministerio del Medio Ambiente.

Paragrafo 7. Solicitud de registro. La solicitud de registro de una reserva natural de la sociedad civil deberá presentarse ante el Ministerio Ambiente, directamente o por intermedio del Concejo Municipal o de una organización sin ánimo de lucro, y deberá contener:

1. Nombre o razón social del solicitante y dirección para notificaciones.
2. Domicilio y nacionalidad.
3. Nombre, ubicación, linderos y extensión del inmueble y del área que se registrara como reserva natural de la sociedad civil.
4. Ubicación geográfica del predio en plancha catastral o en plancha individual referenciada con coordenadas planas. En su defecto, delimitación del predio en una plancha base topográfica.
5. Zonificación y descripción de los usos y actividades a las cuales se destinara la reserva natural de la sociedad civil y localización en el plano.
6. Breve reseña descriptiva sobre las características del ecosistema natural y su importancia estratégica para la zona.
7. Manifiestar si, como propietario, tiene la posesión real y efectiva sobre el bien inmueble.
8. Copia del certificado de libertad y tradición del predio a registrar, con una expedición no mayor a treinta (30) días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud.

Paragrafo 8. Procedimiento. Recibida la solicitud, el Ministerio del Medio Ambiente evaluará la documentación aportada y registrará la reserva en el termino de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibido.

Cuando la solicitud no se acompañe de los documentos e informaciones señalados en el artículo anterior, en el acto de recibo se le indicaran al solicitante los que falten. Si insiste en que se radique, se le recibirá la solicitud dejando constancia expresa de las observaciones que le fueron hechas.

Si la información o documentos que proporcione el interesado no son suficientes para decidir, se le requerirá por una sola vez el aporte de lo que haga falta y se suspenderá el termino. Si pasados dos (2) meses contados a partir del requerimiento éstos no se han aportado, se entenderá que ha desistido de la solicitud de registro se procederá a su archivo.

El Ministerio del Medio Ambiente podrá realizar la visita o solicitar a la autoridad ambiental con jurisdicción en la zona, la información necesaria para verificar la importancia de la muestra del ecosistema natural y la sustentabilidad de los procesos de producción y aprovechamiento llevados a cabo en el predio que se pretende registrar como reserva. Como resultado de la visita se producirá un informe.

Paragrafo 9. Contenido del acto administrativo por el cual se registra. El Ministerio del Medio Ambiente registrara las reservas naturales de la sociedad civil mediante acto administrativo motivado que deberá contener la siguiente información.

1. Nombre de la persona natural o jurídica propietaria del área o del inmueble registrado y su identificación.
2. Dirección para notificaciones.
3. Nombre de la reserva.
4. Area y ubicación del predio registrado y de la zona destinada a reserva, si esta se constituye sobre parte de un inmueble.
5. Zonificación, usos y actividades a los cuales se destinara la reserva natural de la sociedad civil.
6. Ordenar el envío de copias al Departamento Nacional de Planeación, al gobernador, al alcalde y a la autoridad ambiental con jurisdicción en el predio registrado.

Paragrafo. A partir de la ejecutoria del acto administrativo por el cual se registra, el titular de la reserva podrá ejercer los derechos que la ley confiere a las reservas naturales de la sociedad civil.

Paragrafo 10. Oposiciones. En el evento que un tercero se oponga al registro de la reserva natural de la sociedad civil, alegando derecho de dominio o posesión sobre el respectivo inmueble, se suspenderá dicho tramite o el registro

otorgado, hasta tanto la autoridad competente resuelva el conflicto mediante providencia definitiva, debidamente ejecutoriada.

Paragrafo 11. Negación del registro. El Ministerio del Medio Ambiente podrá negar el registro de las reservas naturales de la sociedad civil, mediante acto administrativo motivado, cuando no se reúnan los requisitos señalados en la ley o en el presente reglamento, y si como resultado de la visita al predio, la autoridad ambiental determine que la parte o el todo del inmueble destinado a la reserva, no reúne las condiciones definidas en el artículo 1 del presente decreto. Contra este acto administrativo procederá únicamente el recurso de reposición.

Paragrafo 12. Derechos. Los titulares de las reservas naturales de la sociedad civil debidamente registrados podrán ejercer los siguientes derechos:

1. Derechos de participación en los procesos de planeación y de programas de desarrollo.
2. Consentimiento previo para la ejecución de inversiones públicas que las afecten.
3. Derecho a los incentivos.
4. Los demás derechos de participación establecidos en la ley.

Paragrafo 13. Derechos de participación en los procesos de planeación de programas de desarrollo. Obtenido el registro, los titulares de las reservas naturales de la sociedad civil serán llamados a participar, por sí o por intermedio de una organización sin ánimo de lucro, en los procesos de planeación de programas de desarrollo nacional o de las entidades territoriales, que se van a ejecutar en el área de influencia directa en donde se encuentre ubicado el bien.

El Departamento Nacional de Planeación o la secretaria, departamento administrativo u oficina de planeación de las entidades territoriales, deberán enviar invitaciones por correo certificado a los titulares de las reservas naturales de la sociedad civil debidamente registradas, para participar en el análisis y discusión de los planes de desarrollo nacional o de las entidades territoriales, al interior del consejo nacional de planeación, de los consejos territoriales de planeación o de los organismos de la entidad territorial que cumplan las mismas funciones.

Paragrafo 14. Consentimiento previo. La ejecución de inversiones por parte del Estado que requieran licencia ambiental y que afecten una o varias reservas naturales de la sociedad civil debidamente registradas. Requerirá del previo consentimiento de los titulares de las mismas. Para tal efecto, se surtirá el siguiente procedimiento:

1. Quien pretenda adelantar un proyecto de inversión pública que requiera licencia ambiental deberá solicitar información al Ministerio del Medio

- Ambiente acerca de las reservas naturales de la sociedad c/II registradas en el área de ejecución del mismo.*
2. *El ejecutor de la inversión deberá notificar personalmente al titular o titulares de las reservas registradas. Dicha notificación deberá contener:*
 - a. *Descripción del proyecto a ejecutar y su importancia para la región, con copia del estudio de impacto ambiental si ya se ha elaborado.*
 - b. *Monto de la inversión y términos de ejecución.*
 - c. *Solicitud de manifestar el consentimiento previo ante la autoridad ambiental respectiva dentro del término de un (1) mes contado a partir de la notificación. En caso de afectarse varias reservas, este consentimiento se manifestara en audiencia pública que será convocada de oficio por la autoridad respectiva y en la que podrán participar los interesados, la comunidad y el dueño del proyecto, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente.*
 3. *El titular de la reserva podrá manifestar su consentimiento por escrito y en caso de no pronunciarse dentro del término establecido se entenderá su consentimiento tácito.*
 4. *En aquellos casos que no exista consentimiento, el titular de la reserva deberá manifestarlo por escrito dentro del término señalado o en la respectiva audiencia, argumentando los motivos que le asisten para impedir que se deteriore el entorno protegido.*
 5. *En todos los casos, la autoridad ambiental tomara la decisión respecto al otorgamiento de la licencia conforme a la Constitución y a la ley.*

ARTÍCULO 27. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. *Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales las que presenten esa condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación:*

**ÁREAS DE RIESGO DE LA ZONA RURAL
MUNICIPIO DE LA CELIA**

TIPO DE RIESGO	SECTOR AFECTADO
CARCAVAS	- Carretera de acceso a La Celia, ladera oriental del casco urbano

MOVIMIENTOS DE MASA COMPLEJOS	- vía a La Laguna, desestabilización de la pendiente, deterioro de la carretera y pérdida de cultivos - Vía al tigre, afectan la conducción del acueducto que abastece el municipio
REPTACIÓN	- Cuenca alta de la Quebrada la Secreta
SOCAVACION DE ORILLAS	- Quebrada El Tigre en la banca de la carretera y sus vertientes - Quebrada La Liboriana, provocando movimientos de masa - Río Monos, con desestabilización de la banca de la carretera en varios sitios

DESLIZAMIENTOS ZONA RURAL

VEREDA ALTOMIRA

TIPO DE RIESGO	ELEMENTOS DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
Deslizamiento Rotacional Activo	Perdida de soporte en la base. Humedad Características del material.	Afecta Vía Terciaria
Deslizamiento Rotacional Activo	Sobresaturación por lluvia. Mal manejo de aguas y escorrentias. Angulo de Pendiente.	Afecta Vía Terciaria y 2 viviendas localizadas en el área.
Deslizamiento Rotacional Activo	Perdida de soporte en la base. Humedecimiento.	Afecta Vía Terciaria
Deslizamiento Rotacional Activo	Perdida de soporte en la base. Humedecimiento.	Afecta Camino de acceso.

VEREDA EL BRILLANTE

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
Deslizamiento Rotacional Activo	Deforestación.	Afecta Vía Terciaria.

Deslizamiento Traslacional Activo	Año grado de trituración de la roca. Sobresaturación por lluvia y perdida de soporte en la base.	Afecta carretera que conduce a la vereda.
Deslizamiento Rotacional Activo	Humedad. Angulo de Pendiente. Trituración del material.	Afecta Vía Terciaria.

VEREDA EL DIAMANTE

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
Deslizamiento Rotacional Activo	Sobresaturación por lluvia. Angulo de Pendiente. Trituración de material.	
Deslizamiento Rotacional Reactivación	de Perdida de soporte en la base. Mal manejo de aguas lluvias y escorrentias. Trituración material.	

VEREDA EL SILENCIO

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
Deslizamiento Rotacional Activo	Perdida de soporte en la base. Sobresaturación. Trituración de material. Angulo de Pendiente.	Afecta Vía Terciaria
Deslizamiento Traslacional Inactivo	Perdida de soporte en la base. Humedecimiento y secamiento. Características del material	Afecta Carretera.
Deslizamiento Traslacional Activo	Perdida de soporte en la base. Características del material	
Deslizamiento Traslacional Durmiente.	Perdida del soporte de la base.	
Deslizamiento Rotacional Activo	Perdida de soporte en la base. Humedecimiento	Afecta Carretera
Deslizamiento Rotacional Activo	Perdida del soporte en la base. Angulo pendiente.	Afecta Carretera

VEREDA LA MONTOYA

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Sobresaturación por lluvia. Humedecimiento. Trituración Material</i>	<i>Afecta Carretera</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Mal manejo de aguas lluvias y escorrentias. Características del material</i>	<i>Afecta Carretera</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Perdida del soporte de la base. Humedecimiento. Características del material</i>	

VEREDA LA PLAYA

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Traslacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Humedecimiento. Características del material.</i>	<i>Afecta Carretera</i>
<i>Deslizamiento Traslacional Durmiente</i>		
<i>Deslizamiento Rotacional Reactivación</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Angulo de pendiente.</i>	<i>Afecta Carretera</i>

VEREDA LA ZELANDIA

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSA	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional-Traslacional Activo</i>	<i>Sobresaturación por lluvia. Angulo de pendiente.</i>	<i>Afecta Acueducto</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Remoldeo del suelo. Angulo de pendiente</i>	<i>Afecta Carretera y area de cultivos</i>
<i>Deslizamiento Traslacional Activo</i>	<i>Sobresaturación por lluvia. Remoldeo del suelo.</i>	<i>Afecta Acueducto</i>
<i>Deslizamiento Rotacional activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Humedad.</i>	<i>Afecta Carretera</i>

VEREDA LA POLONIA

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Sobresaturación por escorrentía. Trituración de material .</i>	<i>Afecta Acueducto.</i>
<i>Deslizamiento Traslacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte. Sobresaturación. Mal manejo de aguas lluvias y escorrentías. Angulo Pendiente. Trituración de material .</i>	<i>Afecta Drenaje</i>

VEREDA EL TAMBO

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Sobresaturación por lluvias. Angulo Pendiente.</i>	<i>Afecta Carretera y área de cultivos</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Saturación de agua. Sobrecarga en la corona. Angulo Pendiente</i>	<i>Afecta Carretera y cuenca del río Totul</i>

VEREDA LA PRIMAVERA

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Sobresaturación de agua. Remoldeo del vacío. Angulo pendiente .</i>	<i>Afecta Carretera y área de cultivos</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Sobresaturación. Angulo pendiente Trituración de roca</i>	<i>Afecta Carretera</i>

VEREDA SAN GERARDO

TIPO DE RIESGO	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base. Desmoldeo del suelo. Trituración de material</i>	<i>Afecta Carretera</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Perdida de soporte en la base</i>	<i>Afecta Carretera</i>

OTRAS VEREDAS

TIPO DE RIESGO	VEREDA	ELEMENTO DETONANTE Y CAUSAS	EFFECTOS
<i>Deslizamiento Rotacional Inactivo</i>	<i>Vereda Calmallito</i>	<i>Humedecimiento. Trituración del material</i>	<i>Afecta Carretera.</i>
<i>Deslizamiento Traslacional Activo</i>	<i>Vereda La Capilla</i>	<i>Sobresaturación. Trituración de material.</i>	<i>Taponamiento de Quebrada.</i>
<i>Deslizamiento Traslacional Activo</i>	<i>Vereda La Quebra</i>	<i>Perdida del soporte. Saturación. Desmoldeo del suelo. Trituración de material.</i>	<i>Afecta Carretera.</i>
<i>Flujo activo de rocas sedimentarias</i>	<i>Vereda La Sombra</i>	<i>Sobresaturación por aguas lluvias. Trituración de la Roca</i>	<i>Afecta Carretera, Acueducto, cultivos y Río Cañaveral</i>
<i>Deslizamiento Rotacional Activo</i>	<i>Vereda San Carlos</i>	<i>Perdida de soporte en la base</i>	<i>Afecta Carretera</i>

JERARQUIZACION DE DESLIZAMIENTOS ZONA RURAL

UBICACIÓN Y DESCRIPCION	EFFECTOS
Flujo activo de rocas sedimentarias, Vereda La Sombra	Afecta Carretera, acueducto, cultivos y los sedimentos caen al río Cañaveral.
Vereda Caimal	Vía de acceso, cultivos.
Deslizamiento de subtipo Traslacional. Vereda El Brillante	Afecta carretera de acceso a la vereda
Deslizamiento Traslacional Activo, Vereda La Capilla	Afecta carretera de acceso y taponamiento de quebrada

AREAS DE RIESGO DE LA ZONA URBANA MUNICIPIO DE LA CELIA

TIPO DE RIESGO	SECTOR AFECTADO
CARCAVAS	<ul style="list-style-type: none"> - Ladera oriental del casco urbano, talud inferior de la carretera de acceso, límite sur con el Jardín Botánico (finca - carretera). - Suroeste del casco urbano, socavada por un pequeño arroyo deteriorando 2 viviendas y sedimentación al Río Monos.
DESLIZAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> - Sector del estadio - Sector año de la Sirena - Talud inferior y superior de la carretera a La Laguna, cruce de la Quebrada La Cristalina con la carretera a La Zelandia, presenta desestabilización y fuertes pendientes. - Viviendas localizadas a la salida del cementerio, margen derecha Quebrada El Matadero, taludes altos y verticales. - Talud suroccidental del colegio. - Viviendas entre carreras 4ª y 5ª sector occidental
SOCAVACIÓN DE ORILLAS	<ul style="list-style-type: none"> - sector Jardín Botánico con calle 2ª - sector del Hogar Colombiano - sector de la Urbanización Lygelli Murie Mustafá. - Costado noroccidental del estadio. - Sector de Dosquebradas. - Sector Quebrada El Matadero. - PGA 43 viviendas ZR

INUNDACIONES	<ul style="list-style-type: none">- zonas de confluencia de las quebradas Chapay y La Cristalina.- Sectores de Dosquebradas y el estadio- Sector del Hogar Colombiano- Sector urbanización Lygelli Muriel Mustafá
---------------------	--

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

Uso principal: construcción de obras civiles de protección y prácticas forestales para recuperación y estabilización

Uso complementario: equipamientos para recreación activa y pasiva, cuando sea adecuado por las condiciones del suelo.

Uso prohibido: todos los demás

CAPÍTULO V

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 29. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de este el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

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

Vía secundaria. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponde a esta, la vía que comunica al casco urbano con el municipio de Balboa, en un tramo de 5 km. la cual se encuentra totalmente pavimentada.

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

Vía paisajística: es la vía que por su localización y recorrido permite el disfrute del paisaje cercano y lejano de alta calidad ambiental y en algunos casos permite la comunicación entre sitios de interés turístico. En el municipio se definen las siguientes vías paisajísticas:

- Corredor Ambiental vía Villanueva – Chorrillos - Los Chorros.
- Corredor paisajístico El Brillante – La Laguna – Puente Tierra
- Corredor paisajístico Patio Bonito – Mombian
- Vía Parque La Celia – Patio Bonito
- Corredor Ambiental La Celia – La Secreta - Verdúm

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

TIPO DE VIA	PERFIL DE LA VIA	RETIROS	CONDICIONES TECNICAS DE DISEÑO
Secundaria	El que define la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente	A partir del borde externo de la cuneta o berma, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 metros a partir del borde externo de la cuneta o berma para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Las que define la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.

Terciarla	<p>- En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 4 metros</p> <p>- Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias</p>	<p>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.</p>	<p>- Pendientes no mayores al 40%</p>
------------------	---	--	---------------------------------------

<p>Paisajística</p>	<p>- En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros</p> <p>- Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias.</p>	<p>- En los casos donde las condiciones del terreno lo permitan, deberá dotarse de berma</p> <p>A partir del borde externo de la berma o de la cuneta, cuando aquella no exista, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 metros a partir del borde externo de la berma o cuneta para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.</p>	<p>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 cinco viviendas por hectárea, longitud máximo de frente de construcción sobre la vía 25 metros, distancia mínima entre edificaciones sobre la vía: 70 metros.</p> <p>Dotación de señalización vial y de información general</p> <p>Construcción de miradores y senderos</p> <p>Arborización y revegetalización en zonas aledañas inmediatas a la vía.</p>
----------------------------	--	---	---

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

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

CAPÍTULO VI

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

ARTÍCULO 34. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte, se organizan estos como un sistema, el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

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

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

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

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

CORTO PLAZO:

Promover el uso racional del agua potable mediante: control de pérdidas en la red, instalación de medidores y realización de campañas educativas

*Mantenimiento adecuado de la planta de tratamiento del acueducto
Control a la expansión urbana por fuera del perímetro sanitario.
Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.*

MEDIANO PLAZO:

*Mantenimiento de las redes urbanas de conducción.
Mantenimiento de la Planta de Tratamiento.
Estudio de una nueva ubicación de la actual planta de tratamiento, en el sector de la vereda La Secreta Baja.*

LARGO PLAZO:

*Modernización de la planta de tratamiento del acueducto
Cambio de sitio de la planta de tratamiento, con el fin de reducir el alto índice de pérdida de agua.*

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

CORTO PLAZO

*Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.
Construcción de redes en las zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.
Actualización del Plan Maestro de alcantarillado.*

MEDIANO PLAZO:

*Construcción de redes en zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.
Construcción de redes en la zona de expansión urbana.
Actualización del Plan maestro de alcantarillado.
Construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales del alcantarillado urbano
Darle un tratamiento adecuado a las aguas residuales del matadero municipal.*

LARGO PLAZO:

*Separar los colectores de aguas residuales de los de aguas lluvias.
Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
Manejo y recuperación de los tramos urbanos de las quebradas que lo requieran.*

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

CORTO PLAZO:

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

Fortalecer el plan de manejo integral de residuos sólidos (separación, recolección, reciclaje y reuso) y extenderlo a todas las zonas pobladas del municipio.

Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos

ARTÍCULO 39. PARTICIPACION EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. *La administración municipal buscará las estrategias y los mecanismos de participación y gestión para concertar los planes de expansión de los servicios de electrificación y telecomunicaciones.*

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

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

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

ARTÍCULO 41. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 42. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana como en la zona rural:

**MUNICIPIO DE LA CELIA
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO
EN LA ZONA URBANA**

Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas

- Taludes y zonas de protección

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES

Áreas para la conservación y preservación

Elementos naturales

- Franja de protección quebradas Chapay, Matadero, La Liboriana, La cristalina y Río Monos.

del sistema hídrico

Elementos artificiales

- Alcantarillas tramo urbano

Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.

- Jardín Botánico

II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS

Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular

Áreas de parqueo en parque San Mateo

Área de localización de vendedores ambulantes y estacionarios

Vías vehiculares

Caminos peatonales

Puente vehicular y peatonales

Reductores de velocidad vial

Sardineles

Separador Avenida

Esquinas

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro

Parque San Mateo

Parque La Plazuela

Canchas múltiples

Estadio municipal

Atrio templo

Parques

Parque Infantil del Jardín Botánico.

Andenes y escalinatas

Parque Nacional de la Arriería

Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público

Murales

Templo

Áreas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística
Fachadas de inmuebles de patrimonio arquitectónico.

Componentes de la vegetación natural e intervenida

Jardín botánico

Vegetación del parque San Mateo.

Céspedes de zonas verdes

Matorrales y taludes de zonas de reubicación y de alto riesgo

III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

Componentes del amoblamiento urbano

*Luminarias peatonales y vehiculares
Bancas en parques
Canecas para recolección de basura
Hidrantes y válvulas
Teléfonos públicos
Escultura Simón Bolívar,
Juegos infantiles
Barandales y pasamanos
Sirenas (bomberos)
Señalización vial y predial
Vallas informativas municipales
Postes de servicios públicos*

MUNICIPIO DE LA CELIA ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA ZONA RURAL

*Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas
Parque Nacional Natural Tatamá
Zona de amortiguación del PNNT
Parque Municipal Natural Verdúm.*

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES

Areas para la conservación y preservación de las Areas de Reserva Natural

*Elementos naturales
Area de reserva Cuchilla de La Julia
Area de reserva Cuchilla La Polonia – Chorritos
Area de reserva Cuchilla del Río Totul - Río Monos
Márgenes de protección de ríos, quebradas y nacimientos de agua.*

preservación del sistema hídrico

Elementos artificiales

*Áreas ocupadas por las redes de acueductos rurales y su infraestructura.
Colectores en las zonas rurales.*

*Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.
Corredores paisajísticos:*

Corredor Ambiental vía Villa Nueva - Chorritos - Los Chorros.

Corredor paisajístico El Brillante - La Laguna - Puente Tierra

Corredor paisajístico Patio Bonito - Mombian

Vía parque La Celia - Patio Bonito

II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

*Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular
1. vías vehiculares, peatonales, caminos y servidumbres*

Puentes vehiculares y peatonales

Reductores de velocidad vial

Sardineles

Transversales

Cunetas

ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro

Parques

Canchas múltiples y de fútbol

Coliseo de Patio Bonito

*Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público
Muebles de patrimonio arquitectónico*

INVENTARIO PATRIMONIO ARQUITECTONICO

PATRIMONIO INMUEBLE DE 1er NIVEL				
N	DIRECCION	Y/O	FICHA	VALORACION
o.	IDENTIFICACION		CATASTRAL	
INMUEBLES RESIDENCIALES Y/O COMERCIALES				
1	CASA CII 3#2-58/64		01-00-010-0019-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
2	ANTIGUO TEATRO Cra 3 #2-33/37/41/43		01-00-010-0023-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
PATRIMONIO INMUEBLE DE 2do NIVEL				
CONJUNTO				
3	CASA Cra 3 #2-23/25/29		01-00-010-0024-000	Inmueble individual de interés Arquitectónico
4	CASA Cra 3 #2-17/19/21		01-00-010-0025-000	Inmueble individual de interés Arquitectónico
CONJUNTO				
5	CASA Cra 3#2-52/54/58/60		01-00-011-0012-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
6	CASA Cra 3 #2-64/66/70/72/76		01-00-011-0013-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
7	CASA Cra 2 #3-55/57/61		01-00-020-0007-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
8	CASA Cra 2 #3-63-65/69/71		01-00-020-0008-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
9	CASA Cra 2 #3-73/75/77/79		01-00-020-0009-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
CONJUNTO				
10	CASA Cra 2 #4-09/15		01-00-026-0001-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
11	CASA Cra 2 #4-41-47		01-00-026-0003-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
12	CASA Cra 2 #4-27/31/33/35/37		01-00-026-0007-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
13	CASA Cra 2 #4-23/25		01-00-026-0008-000	Fachada de gran interés Arquitectónico
INMUEBLES RELIGIOSOS (inmuebles individuales)				

1 4	Templo de Nuestra Señora del Carmen	01-00-022-0001-000	Inmueble individual de interés Arquitectónico
INMUEBLES RESIDENCIALES Y/O COMERCIALES (Inmuebles Individuales)			
1 5	CASA Dg 2 #3-14/20-22/24 y Trans. 3A #2-53/57/59/63	01-00-004-0005-000	Inmueble individual de interés Arquitectónico
1 6	CASA Dg 2 #3-34/40/ y Transv 3 #2-52/56/64	01-00-005-0005-000	Fachada de interés Arquitectónico
1 7	CASA Cra 2 #2-163/167/169/173/175	01-00-009-0002-000	Fachada de interés Arquitectónico
1 8	CASA Cra 2 #2-211/215/219	01-00-009-0009-000	Fachada de interés Arquitectónico
1 9	CASA CII 3 #2-30/34/38	01-00-010-0016-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 0	CASA CII 3 #2-46/50	01-00-010-0018-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 1	CASA CII 3 #2-52/56	01-00-010-0018-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 2	CASA CII 3 #2-68/74/76/82 y Cra 3 #2-69/71/75/81	01-00-010-0020-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 3	CASA Dg 2A #3-43/47	01-00-011-0001-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 4	CASA Cra 3 #2-16/18/22	01-00-011-0001-000	Inmueble Individual de Interés Arquitectónico
2 5	CASA Cra 3 #2-38/38	01-00-011-0010-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 6	CASA Transv. 3 #2-57/61/65/67 y Dg 2#2-103	01-00-012-0003-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 7	CASA Dg 2A #3-02 y Transv. 2 #2-18/22/30	01-00-012-0003-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 8	CASA Transv. 3A #2-02 y Dg 2A #3-57/59	01-00-013-0002-000	Fachada de interés Arquitectónico
2 9	CASA Cra 3 #4-37/41	01-00-027-0023-000	Fachada de interés Arquitectónico
3 0	CASA Transv. 3 # 2-14/20		Inmueble Individual de Interés Arquitectónico

Áreas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística
9. Propiedades de la sociedad civil

III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

Componentes de la vegetación natural e intervenida
Relictos boscosos (guadua y caña brava)

Componentes del amoblamiento rural

Luminarias peatonales y vehiculares
Teléfonos públicos
Juegos infantiles
Barandas y pasamanos
Señalización vial y predial
Vallas informativas municipales

ARTÍCULO 43. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Esquema 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 44. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario, cree una entidad responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTÍCULO 45. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. Sobre las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, el municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas

para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular. En ningún caso podrán ser cerradas de manera tal que impidan el acceso al público

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

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

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

ARTÍCULO 46. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. *Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.*

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

ARTÍCULO 47. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

ARTÍCULO 48. 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 Esquema 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 cuadrados, 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 49. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO 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 como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de

tarifas por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Esta autorización no generará derechos 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 50. 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 su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.*

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

ARTÍCULO 51. 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 52. 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 comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones de que trata el inciso anterior 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 53. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 54. 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 Cerramiento 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 55. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

Conservación del Parque San Mateo mediante la recuperación del espacio público y control a su uso indebido vendedores, establecimientos comerciales y vehículos etc., dentro del término de un año para lo cual el Alcalde Municipal reglamentará la materia y reubicará y ubicará los espacios para tales fines

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.

Desmante paulatino de la posteria de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que se concerten para la renovación de las mismas. En las nuevas urbanizaciones toda la conducción de esta clase de servicios debe de ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.

ARTÍCULO 56. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

ARTÍCULO 57. 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, las zonas de manejo integral y la zona de expansión urbana.

ARTÍCULO 58. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 59. 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 URBANA DE MANEJO INTEGRAL:

Continuar con el apoyo y asesoría por parte de la Administración Municipal a los programas de vivienda de interés social: Plan de Vivienda el Hogar Colombiano y Lygeill Muriel de Mustafá.

Destinar no menos del 30% del área bruta de la zona de expansión urbana a programas de vivienda de interés social.

B. 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 Esquema.

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 los predios y las mejoras ubicadas en zonas de alto riesgo, para reforestación y protección de los mismos, convirtiéndose el pago de ellos en una ayuda económica para que la familia se reubique.

C. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:

Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de vivienda en los siguientes sectores: Collina occidental y márgenes del Río Monos.

Diseño y ejecución de programas de mejoramiento de vivienda para nuevas áreas identificadas en el transcurso de la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 60. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO. Para adelantar las acciones en asuntos de vivienda de interés social relacionadas en el artículo anterior, la Administración Municipal desarrollará, entre otros, las siguientes estrategias:

Gestión para la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y ONG's.

Monitoreo de las zonas definidas como de alto riesgo y de la población demandante de vivienda de interés social de acuerdo con estadísticas del SISBEN. Generación de base de datos y sistema de información georreferenciado para vivienda de interés social.

Apoyo al fortalecimiento de la organización comunitaria para auto gestión de programas

Coordinación con las entidades y organismos de reconstrucción para la obtención de recursos dirigidos a la reubicación de vivienda.

ARTÍCULO 61. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA. Para desarrollar las orientaciones establecidas en este Esquema de Ordenamiento acerca de los programas de vivienda de interés social, se fortalecerá la capacidad institucional y económica del Fondo Municipal de Vivienda.

TERCERA PARTE

COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO VII

CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 62. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL: El suelo rural del municipio de La Celia se clasifica en las siguientes zonas: de manejo especial, de producción agrícola, pecuaria y forestal.

ARTÍCULO 63. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA. La zona de producción agrícola (ver mapa uso sugerido del suelo) se permite las instalaciones de infraestructura necesaria para el desarrollo de las cadenas productivas del café y el plátano, lo mismo que los cultivos de mora, lulo, tomate de árbol, cultivos pancoger y cacao; se podrá complementar prácticas agro silvopastoriles y cultivos de caña panelera. Así mismo la implantación de actividades productivas pecuarias con infraestructura (avicultura, porcicultura) y explotaciones piscícolas.

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

ARTÍCULO 64. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. En esta zona se deben conservar los relictos de bosque existentes y especies afines; el uso recomendable es bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales.

ARTÍCULO 65. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA NO MECANIZADA Y SILVOPASTORIL. En estas áreas que se convierten en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- Los diferentes cultivos y pastos se deben establecer bajo cubiertas de árboles.

- Se sugiere que esta zona sea aprovechada mediante la implementación de modelos agroforestales.
- Restringir todo tipo de cultivo limpio y potreros con alto grado de tecnificación y que no admitan cubiertas arbóreas, especialmente terrenos con pendientes fuertes.
- Sólo se deben admitir algunas prácticas de cultivos tradicionales en lugares planos o que presenten muy poca pendiente.
- Se deberán conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes, permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia.
- En los bosques naturales existentes no se podrán realizar aprovechamientos forestales con fines comerciales, sólo entresacas selectivas.
- Esta zona por coincidir con microcuencas de abastecimiento de agua rural debe ser considerada como zona de recuperación hídrica respecto a la calidad del agua, se debe fomentar e implementar el beneficio ecológico del café.
- Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las microcuencas con cobertura vegetal natural.

Se permiten cultivos semilimplos 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, disminución de la aplicación de agroquímicos, establecimiento de coberturas arbóreas para la protección de fuentes de agua.

Hacer un manejo ecológico de cultivos (agricultura orgánica), la rotación y asociación de cultivos, control biológico de plagas y enfermedades.

ARTICULO 66. USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN PECUARIA. Localizada en áreas de suaves pendientes en las llanuras aluviales de los ríos Monos y Cañaveras; son suelos bien drenados, profundos, localizados entre los 1100 y 1300 m.s.n.m. Se debe tener una carga adecuada para no deteriorar el suelo; se permiten cultivos silvopastoriles, cultivos densos y semilimplos. 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.

ARTÍCULO 67. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA. La explotación minera se limita a la extracción de material de cantera.

Su explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud.

No se realizarán actividades de explotación de materiales de arrastre en zonas ubicadas por encima de las bocatomas de acueductos ni antes de 200 metros de infraestructuras civiles ni en los casos urbanos.

Para la extracción de materiales de construcción, de cantera, no se podrá hacer explotación por volcamiento ni generar taludes mayores de 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimiento, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales ni áreas urbanas.

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

ARTÍCULO 68. 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 -, que para el caso del municipio de La Celia se estableció para la zona fría 5.5 Has., para la zona templada 5 Has., y para la zona cálida 6 Has. se exceptúan los siguientes casos:*

Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.

Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal, distinto a la explotación agrícola.

Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como UAF, conforme a la definición establecida previamente (Ley 160 de 1994, artículo 45)

Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

Las parcelaciones rurales en predios que no se destinan a reforma, deberán tener en cuenta, por lo menos las siguientes 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), ya sea definido en el Esquema de Ordenamiento o por estudios y disposiciones posteriores de la Autoridad Ambiental.

Toda vivienda deberá tener el vertimiento de las aguas residuales a una red de alcantarillado aprobada por las Empresas Municipales de Servicios Públicos o verter esas aguas a pozos sépticos cuya construcción estará definido por criterios técnicos de la autoridad ambiental.

No se permitirán construcciones de viviendas que conlleven la tala de relictos boscosos (guaduales, bambú, guadilla, caña brava) 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 sísmo resistentes y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo por inundaciones o geomorfológicas.

Toda vivienda y edificación rural, aislada o concentrada, deberá respetar los aislamientos hacia las vías, cuerpos de agua y demás zonas de protección establecidas en este Acuerdo.

Los planes de vivienda rural concentrada, definido como el conjunto de viviendas mayor de cinco unidades en todas las etapas en que dicho Esquema pueda construirse, además de someterse a los anteriores criterios ambientales, deberá disponer de los siguientes aspectos:

- El urbanizador construirá por su cuenta la vía de acceso desde cualquier tipo de vía del municipio, considerando las condiciones de estabilidad y pendientes definidas por la Oficina de Planeación Municipal.

El urbanizador construirá y dotará de servicios públicos a la totalidad de las viviendas; estos servicios deberán ser aprobados por la Empresa Municipal de Servicios Públicos.

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.

CUARTA PARTE

COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO VIII

SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 69. 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 70. 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:

- **Ejes viales estructurantes**

Avenida 2ª en todo su recorrido urbano, desde su inicio a la entrada de la vía de acceso desde el municipio de Balboa, hasta la salida para Villa Nueva.

Vía alterna que comunica el casco urbano con el municipio de Balboa, por el sector de La Laguna.

ARTÍCULO 71. 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: Corresponde al eje vial de la calle 3ª entre carreras 2ª y 3ª, que comunica por esta en todo su tramo urbano hasta su punto de unión con la carrera 2ª en la salida a Villa Nueva.

ARTÍCULO 72. VÍAS LOCALES Y PEATONALES. 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 73. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo:

TIPO DE VÍA
PERFIL DE LA VÍA
RETIROS
CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO

Eje vial estructurante

Eje vial estructurante Avenida segunda: andén 1.50 m.; calzada 6.40 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.

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.; calzada 6.00 m.; andén 1.20 m

Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms.

Locales y/o peatonales

Via local: andén 1.00 m., calzada 6.00 m. andén 1.00 m.

Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.

Las nuevas vías peatonales se diseñaran de acuerdo con las condiciones del terreno.

ARTÍCULO 74. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES. *Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.*

ARTÍCULO 75. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES. *Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.*

ARTÍCULO 76. 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 77. 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 78. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

Por enajenación voluntaria.

Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

Por expropiación, según lo determina la Ley.

ARTÍCULO 79. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES. Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

ARTÍCULO 80. 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:

Cantidad y flujo de tráfico.

Ancho de vías y características de su diseño.

Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.

Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Condiciones geológicas, sísmicas y ambientales

ARTÍCULO 81. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS. Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

CAPÍTULO IX

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 82. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA. La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

ARTÍCULO 83. ZONIFICACIÓN URBANA. Se definen las siguientes zonas urbanas (ver mapa)

Zona central de actividad múltiple.
Zona residencial.
Zona urbana de mejoramiento integral
Zona urbana de protección ambiental.
Zona de expansión urbana.

ARTÍCULO 84. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

Zona central de uso múltiple (ZCUM)

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

Esta zona está comprendida entre las siguientes vías: El eje estructurante principal que se inicia desde la calle 2ª (estación de bomberos) y recorre la avenida principal hasta el marco del Parque San Mateo, sector localizado entre

las carreras 2ª y 3ª y calles transversal 2ª, 3ª y 4ª. A largo plazo esta zona podrá expandirse sin afectar el patrimonio arquitectónico declarado y siempre que se doten de espacios públicos adecuados.

Zona residencial (ZR)

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

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

Zona Urbana de mejoramiento Integral (Z1)

Corresponde a los planes de vivienda de El Hogar Colombiano, Lygelli Muriel de Mustafá y los sectores de Pueblo Nuevo y el Alto de la Sirena. Zona que requiere de mejoramiento y consolidación de vivienda, vías, espacio público y la continuidad de los planes de vivienda establecidos.

Deberá dotarse de equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con las normas que se establezcan.

Zona urbana de protección ambiental.

Corresponde a una pequeña colina localizada en la parte Occidental entre las carreras 4ª y 5ª; y entre las escalinatas de la calle 3ª y el perímetro urbano hacia el sur.

Sector del Jardín Botánico

Áreas de protección de márgenes de las Quebradas Chapay, La Cristalina, El Matadero y el Río Monos, y otros nacimientos.

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

Zona de expansión urbana (Z2)

Corresponda a un lote de terreno localizado en el sector occidental de la carrera 3ª en la parte aledaña al cementerio con un área aproximada de 2 Ha que presenta las mejores condiciones físicas y de acceso a los servicios públicos domiciliarios. Dando solución a las necesidades de vivienda previstas por el crecimiento de la población hasta el año 2006.

CAPÍTULO X

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 85. EL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo, en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

ARTÍCULO 86. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio;

El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación

ARTÍCULO 87. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se define de la siguiente forma:

- **Categoría A: Uso institucional.**
Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.

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

ARTÍCULO 88. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO. Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

A Impacto ambiental

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

B Impacto urbano

- B1 Ocupación sobre cañada
- 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 89. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

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

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

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

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

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

ARTÍCULO 90. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

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

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

Grupo 3: Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad. Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos

altamente inflamables, o potencialmente explosivos incompatibles con el uso residencial por el peligro que representan.

ARTÍCULO 91. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL

Grupo 1: *Uso fabril e industrial compatible.* Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: *Uso fabril e industrial compatible con restricción.* Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida

Grupo 3: *Uso fabril e industrial incompatible.* Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y / o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

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

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

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

ARTÍCULO 92. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL. Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

La vivienda unifamiliar puntual, implantada en un lote independiente.

La vivienda unifamiliar agrupada, conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio.

Multifamiliar puntual, edificio de dos o más apartamentos implantado en un lote independiente.

d. *Multifamiliar agrupado, conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.*

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

ARTÍCULO 93. 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 94. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

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

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

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

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

ARTÍCULO 95. 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 96. 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 97. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo y amenaza ni en zonas de protección.

PARÁGRAFO 1: La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

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

CAPÍTULO XI

REGLAMENTO DE USOS POR ZONA

ARTÍCULO 98. ZONA CENTRAL DE USO MÚLTIPLE

USOS PERMITIDOS.

- *Uso institucional: grupos 1,2. (Ver Artículo 89).*
- *Uso comercial y servicios: grupos 1 y 2. (Ver Artículo 90)*
- *Uso Industrial: grupo 1 (Ver Artículo 91).*
- *Uso residencial: unifamiliar y Multifamiliar puntual.*

USOS PROHIBIDOS.

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

ACCESO A LA RED VIAL.

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

- *Frente mínimo: 8.00 mts. de ancho.*
- *Área mínima: 200 m².*
- *Subdivisión de vivienda ya construida: la Oficina Municipal de Planeación se abstendrá de adelantar cualquier registro cuando se subdividan viviendas ya construidas y que alguna de las viviendas resultantes de la nueva división tenga por lo menos alguna de las siguientes características: i) ser menor de 80 mtrs², ii) no estar dotada de alguno de los servicios públicos básicos con medidores independientes y aprobados por la respectiva entidad, iii) presentar problemas de insalubridad por humedades, tuberías o falta de aireación e iluminación de habitaciones, iv) cuando presente riesgo por alto deterioro de la vivienda o de alguno de sus elementos estructurales (columnas, muros portantes, cimientos o cubierta) o se encuentre en zona de riesgo.*

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 Secretaría de Planeación Municipal.

- Voladizos:**
- Autorizados bajo las siguientes condiciones.
 - Altura libre mínima: 3,00 mts.
 - Ancho máximo: 0.60 mts.

Parágrafo: La Secretaría 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:

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

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

IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

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

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

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

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.

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 mts. sobre el andén

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.

TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Los establecimientos localizados en el marco de la plaza principal que prestan un servicio de cafetería o restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la Secretaría de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación. No se podrá ocupar el espacio de fachada de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento. Además la Secretaría de Planeación reglamentará un costo por metro cuadrado ocupado por el establecimiento comercial.

ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

- *Uso comercial grupo 1: en las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.50 metros destinados a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de venta u oficina, dentro de la edificación.*

- *Uso comercial grupo 2 y uso Industrial grupos 1 y 2: además de los parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 200 mts², deben reservar una zona adecuada para maniobra y parqueo al interior del lote.*

- *Uso residencial: toda nueva edificación deberá disponer en su interior de un espacio mínimo de 2.30 metros por 4.5 metros destinados a parqueadero por cada unidad de vivienda.*

ARTÍCULO 99. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.):

USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- *Uso Institucional: Grupos 1 y 2; grupo 3 con restricciones (Ver artículo 89)*
- *Uso comercial y servicios: Grupo 1 y Grupos 2 localizados sobre ejes viales estructurantes o secundarios. (Ver artículo 90).*
- *Uso Industrial: Grupo 1; con restricciones a lo largo de las vías arterias y secundarias del sistema vial (Ver artículo 91)*
- *Uso residencial: en todas sus modalidades.*

USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- *Uso fabril e Industrial: Grupos 2, 3 y 4.*
- *Uso comercial: grupo 3*

ACCESO A LA RED VIAL.

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

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

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

Frente mínimo: 6.00 mts.

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 mts. por encima del nivel del andén; en este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2 mts.

IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.

Vías locales.

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

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

Voladizos:

Sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura libre mínima: 3.00 mts.

Ancho máximo: 0.60 mts.

Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura libre mínima: 2.40 mts.

Ancho máxima: 0.80 mts.

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

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

Ejes estructurantes.

Paramentos y retiros. Se regirá por los perfiles viales establecidos por la Secretaría Municipal de Planeación..

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

- a. *Altura mínima: 3.00 metros.*
- b. *Ancho máximo: 0.60 metros.*
- c. *Longitud: Máxima libre.*

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

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

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

IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

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

Aislamientos laterales: Para edificaciones continuas no se exigirán.

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:

Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventanas y muro ciego.

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

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.

ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

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

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.

ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.

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

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

TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

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

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

ARTÍCULO 100. ZONA URBANA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

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

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

USOS PERMITIDOS.

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

ACCESO A LA RED VIAL

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

ARTICULO 101. ZONA URBANA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (Z 1)

La zona urbana de mejoramiento integral, corresponde a los sectores del casco urbano desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

Se identifican y definen como zonas urbanas de mejoramiento integral en el Municipio de La Cella, los sectores del plan de vivienda El Hogar Colombiano, el plan de vivienda Lygelli Muriel de Mustafá y el Alto de La Sirena.

Dicha actuación urbanística, se enmarca dentro de los procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales establecidos en el capítulo III del decreto No. 1507 de Agosto 4 de 1998.

ARTICULO 102. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA (Z2)

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Corresponde a una zona urbanizable cuya adecuación deberá incluir el sistema vial, movimientos de tierra técnicamente ejecutados, estudios geotécnicos y la dotación de los equipamientos y espacios públicos necesarios

USOS PERMITIDOS.

Uso institucional: Grupos 1 y 2. (Ver artículo 89)

Uso comercial y de servicios: Grupo 1 (Ver artículo 90)

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

Uso industrial: Grupo 1 (Ver artículo 91)

USOS PROHIBIDOS.

Todos los demás

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 Esquema.

NORMAS BASICAS DE OCUPACION DEL SUELO

Pendientes: las pendientes máximas permitidas para urbanización y construcciones serán de 35%.

Movimientos de tierra: se seguirán las normas establecidas en el respectivo Código de Urbanismo del Esquema de Ordenamiento Territorial

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.

Densidad de vivienda: máximo 60 viviendas por hectárea bruta.

Altura de las edificaciones: la máxima permitida según modalidades aceptadas.

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.

Red de alcantarillado: la red de alcantarillado del sector deberá articularse con el perfil, trazado y construcción del Plan Maestro de Alcantarillado y su planta de tratamiento.

Servicios públicos: deberán estar conectados a las redes municipales.

CAPÍTULO XII

NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTIUCLO 103. 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 104. 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 ensamblados mediante pega, rigidizadas con vigas y columnas de concreto reforzado.

ARTÍCULO 105. 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 la subcimentación 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 Secretaría de Planeación Municipal o por la dependencia encargada del control urbano.

ARTÍCULO 106. FUNDACIONES.

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 mts
Altura: 0.40 mts.

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

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 %.

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 mts.

Armadura mínima:

- Cuatro varillas de 3/8 "
- Flejes de $\frac{1}{4}$ " cada 0.20 mts.

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.

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.

Materiales: ladrillo o bloque de cemento, macizos.

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 soportado 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 107. 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 entrepisos no excederá de 3.00 metros.

c. *Pega de ladrillos o bloques.*

Las hileras deberán conservarse perfectamente horizontales.

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

La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.

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

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

d. *Dinteles en vanos de puertas y ventanas.*

En los vanos de puertas y ventanas se debe construir 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:

Ancho: Igual al ancho del muro.

Altura: 0.20 m.

Armadura: 4 varillas de 3/8 "

Flejes: $\frac{1}{4}$ " cada 0.15 m.

ARTÍCULO 108. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.

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 $\frac{1}{2}$ " en toda la longitud.*
- *Flejes: $\frac{1}{4}$ " cada 0.15 m.*

2/8

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 $\frac{1}{2}$ " en toda su longitud.
- Flejes: $\frac{1}{4}$ " 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 la vigas intermedias, con las cuales se intercepta.

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

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

ARTÍCULO 109. PISOS. Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

ARTÍCULO 110. 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 arrastramiento 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 entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un ingeniero civil.

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

ARTÍCULO 111. 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 arriostrada entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que el producirá un temblor en dirección perpendicular a su plano.*

ARTÍCULO 112. 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 (mts)	A (mts)	B. (mts)	Area. (M2)
1	3.00	3.00	2.50	7.50
2	6.00	3.50	3.00	10.50
3	9.00	4.00	3.50	14.00
4	12.00	4.50	4.00	18.00

ARTÍCULO 113. 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 114. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES: la altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.30 mts; la altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.50 mts.

CAPÍTULO XIII

NORMAS MINÍMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 115. 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.

ARTÍCULO 116. 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 117. 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 él mismo en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

ARTÍCULO 118. 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 119. CONCESIÓN DE AGUAS. De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, CARDER, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

ARTÍCULO 120. 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 cms. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cms.

ARTÍCULO 121. 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 122. 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.

ARTÍCULO 123. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO. Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 124. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS DESAGÜES. Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los linderos del terreno.

ARTÍCULO 125. CRUCE DE TUBERÍAS. Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cms, entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

ARTÍCULO 126. 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 cms (3"), la pendiente mínima de estos será de 2 %.

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

El diámetro mínimo del tubo que recibe la descarga de un inodoro será de 10 cms (4").

El diámetro de un bajante no podrá ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.

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

ARTÍCULO 128. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO. El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

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°.

La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estancada.

La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1 % y el 10 %.

El tubo de desagüe que se va a conectar al alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad mayor de 80 cms.

El diámetro mínimo de la conexión al colector de será de 15 cm (6").

ARTÍCULO 129. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.

Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas residuales y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberán ir a la calzada para que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado respectivo.

Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas.

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.

En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desagüe independientes así: uno para aguas negras o servidas y otro para aquellas lluvias.

ARTÍCULO 130. 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 131. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.

Todo aparato de fontanería llevará su correspondiente sifón con sello de agua.

Los aparatos de fontanería deberán instalarse en ambientes adecuadamente ventilados. Se prevendrán los espacios mínimos necesarios para su correcto uso, limpieza, reparación e inspección.

En los locales de aseo para uso público, los sanitarios deberán instalarse en espacios cerrados de carácter privado.

ARTÍCULO 132. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento de Risaralda, deben cumplir con los requisitos establecidos por la CHEC. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

ARTÍCULO 133. 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 134. 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 XIV

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

ARTÍCULO 135. 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 Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 136. 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:

Concepto de localización.

Demarcación de hilos y niveles.

Certificado de disponibilidad de servicios públicos.

Planos del proyecto.

ARTÍCULO 137. 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 Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad competente que la localización y el uso del proyecto cumplen con las normas del presente reglamento.

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

Demarcación de hilos y niveles: es la formulación de las distancias que definen la relación entre el lote, la construcción que en el pueda realizarse y la vía

pública en acuerdo con las normas del reglamento y del plan Vial de la zona correspondiente.

Certificado de disponibilidad de servicios públicos: es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto.

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

ARTÍCULO 138. PERMISO DE CONSTRUCCION. Para tramitar el permiso de construcción, el solicitante deberá seguir los siguientes pasos:

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.

Solicitar la demarcación de hilos y niveles y el certificado de disponibilidad de servicios públicos presentando el formulario debidamente diligenciado que para el efecto le suministrará la autoridad competente.

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.

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.

Liquidar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de acuerdo con las tarifas establecidas por la Empresa municipal de servicios públicos.

Presentar los respectivos paz y salvos que la administración municipal juzgue necesarios.

ARTÍCULO 139. 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 140. 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 141. 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).

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 profesionales de la Ingeniería o la arquitectura, según sea el caso.

ARTÍCULO 142. PLANOS ESTRUCTURALES. Los planos estructurales corresponden a los siguientes aspectos:

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

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

ARTÍCULO 143. PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.

- Planta de redes de desagüe y acueducto

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

ARTÍCULO 144. PLANOS ELÉCTRICOS. No se exigirán planos eléctricos firmados por profesional para vivienda de interés social unifamiliar.

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

ARTÍCULO 145. 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 del mapa de aptitud y restricciones al uso urbano.

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

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

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 la CARDER para los proyectos localizados en las zonas de categoría III y IIB.

ARTÍCULO 146. INFORMACION EN LOS PLANOS. Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen:

Nombre y localización de la obra.

Uso de la obra.

Propietario de la obra con su firma.

Responsable del diseño con su firma y números de matrícula y registro.

Contenido y escala de la plancha.

Fecha:

Nombre del plano:

ARTICULO 147. CONDICIONES DE LOS TERRENOS. No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental urbana (Mapa Uso Urbano).

ARTICULO 148. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de la CARDER. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

ARTICULO 149. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES. El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma, según sea el caso:

Cauce en forma de "V": la zona de retiro será de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal. Los usos permitidos en esta franja serán: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva, bosque protector.

Cauce con llanura aluvial: la zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 50 años. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa, vías perimetrales y bosque protector 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. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa y bosque protector productor.

ARTICULO 150. 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 151. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes

Los cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos, previo permiso de la CARDER, según los criterios y exigencias establecidos por esa Corporación.

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

ARTICULO 152. 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 153. DESCAPOTE. Para erradicar vegetación conformada por individuos con diámetro a la altura de 1.30 metros superior a cinco centímetros, se deberá contar con la autorización de la CARDER, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa Corporación.

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

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

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

ARTICULO 154. 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 155. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. *Todo urbanizador deberá acreditar certificado de empresa de servicios públicos domiciliarios que dentro del término de vigencia de la licencia el predio objeto de la licencia contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiéndose éste como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos. De lo contrario el urbanizador deberá proponer soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez la CARDER otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.*

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

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

ARTICULO 156. 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 XV

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

ARTÍCULO 157. 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 Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.*

ARTÍCULO 158. REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCION. *Para obtener la Licencia de Construcción el solicitante deberá gestionar ante la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad competente los siguientes requisitos:*

Concepto de localización.

Certificado de disponibilidad de servicios públicos.

Certificado de salud pública.

Aprobación del proyecto.

ARTÍCULO 159. DEFINICIONES. *Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones.*

Licencia de construcción: es la autorización legal expedida por la autoridad competente para ejecutar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización.

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 Plan de Ordenamiento Territorial. El concepto

de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.

Certificado de disponibilidad de servicios públicos: es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no se puede amarrar físicamente a las redes municipales de acueducto y/o alcantarillado, se exigirá entonces los estudios técnico por parte del interesado para obtenerlos por su cuenta, previa aprobación de la autoridad ambiental.

Certificado de uso y vertimiento de agua: es la respuesta que emite la CARDER sobre la viabilidad de un proyecto que no dispone de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, en cuanto al uso de las aguas superficiales y/o subterráneas y al sistema de vertimiento y tratamiento de aguas servidas, de conformidad con el Código Sanitario Nacional, el Código de Recursos Naturales y el Decreto 1594 de 1984.

Certificado de protección de los recursos naturales: es la respuesta que emite la CARDER sobre la factibilidad de desviar, terraplenar y entubar los cursos de agua y de talar la vegetación existente. Así mismo el certificado indicará el retiro obligatorio del cauce de los rios.

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

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

Certificado de salud pública: es la respuesta que emite el Servicio Seccional de Salud o quien haga sus veces 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 160. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN. *Para obtener el concepto de localización, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal, o la dependencia que haga sus veces, una solicitud en papel simple incluyendo los siguientes documentos:*

Dirección exacta del predio

Escritura del predio.

Ficha catastral.

Razón social del promotor del proyecto o del propietario del proyecto.

Uso para el cual pretende destinarse el proyecto.

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

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

ARTÍCULO 161. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

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.

Certificado de disponibilidad de acueducto y alcantarillado. Este certificado debe solicitarse por escrito a las Empresas Prestadoras de Servicios Público del Municipio, acompañado del concepto de localización favorable.

ARTÍCULO 162. CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA. Para obtener este certificado, el interesado debe dirigirse a la sede del Servicio Seccional de Salud o quien haga sus veces, donde se localizará el proyecto, indicando la característica del mismo y anexando el concepto de localización favorable.

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

ARTÍCULO 163. APROBACION DEL PROYECTO Y OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El proyecto deberá ser presentado ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces y debe contener los siguientes documentos:

Paz y salvo predial y certificado de tradición vigentes, expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos.

Concepto de localización favorable, expedido por la Secretaría de Planeación.

Certificados de disponibilidad de servicios públicos, expedido por las Empresas de Servicios Públicos.

Certificado de viabilidad ambiental, expedido por la autoridad ambiental.

Planos urbanísticos y arquitectónicos completos firmados por un arquitecto, cuando no sea vivienda unifamiliar de interés social.

Planos estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos completos y firmados por los respectivos Ingenieros según su especialización.

Diseños y cálculos del movimiento de tierra y estudio de suelo cuando esté sea requerido.

Garantías de cumplimiento de obras de infraestructura y arborización, mediante póliza expedida por una compañía autorizada.

Escrituras de cesión de las áreas para vías públicas, zonas verdes, recreativas y protectoras, equipamientos y servicios varios.

Otras exigencias estipuladas por la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad ambiental, según las especificaciones del proyecto.

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

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

CAPÍTULO XVI

SANCIONES

ARTÍCULO 164. 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 de la Ordenanza 020 de 1995 o Código Departamental de Policía, LIBRO VI, TITULO I, CAPITULO I, ARTICULO 233.

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

ARTÍCULO 165. 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

LIBRO VI, TITULO I, CAPITULO I, ARTICULOS 232 Y 233 del Código Departamental de Policía.

ARTÍCULO 166. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES. Los actos de los profesionales de la Ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente Acuerdo serán sancionados, previa motivación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces de la siguiente manera:

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

Por segunda vez, con la suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 6 meses a una año, según la gravedad de la falta, y notificación a la Secretaría de Planeación Departamental.

Por tercera vez, con la cancelación del Registro Profesional Municipal y notificación al respectivo Consejo Profesional que haya expedido la matrícula. En este caso podrá solicitarse nueva inscripción transcurridos 3 años desde la fecha en que la resolución respectiva queda ejecutoria.

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

ARTÍCULO 167. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS. Los funcionarios de la Secretaría 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 168. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES. A partir de la sanción del presente Acuerdo, no podrá construirse sobre colectores 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. En caso de remodelaciones o de nuevas construcciones, la distancia mínima del eje del colector será entre 10 y 15 metros, dependiendo del radio del colector, la pendiente y otros criterios técnicos que defina la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 169. 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 170. 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 XVII

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 171. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son instancias de gestión del Esquema:

El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.

El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.

*La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.*

ARTÍCULO 172. 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 173. LICENCIAS. *La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:*

Licencia de construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

Licencias de demolición de edificaciones.

Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTÍCULO 174. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. *Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.*

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

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

ARTÍCULO 175. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. *Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en*

una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

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

ARTÍCULO 176. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

Efectuar solicitud ante la Secretaría 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 localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

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

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

ARTÍCULO 177. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO Y PARCELACIÓN. Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

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 secretaria 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.

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.

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.

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

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

ARTÍCULO 178. TRAMITES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN. Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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 Secretaría 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.

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 Secretaría de Planeación.

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.

Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría 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 179. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 180. PLANOS MÍNIMOS REQUERIDOS. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

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.

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.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Secretaría de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

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

ARTÍCULO 181. 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 182. PERMISO DE VENTAS. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 183. CADUCIDAD DE PERMISOS. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 184. 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 185. REQUISITOS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES. Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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.

Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

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 la CARDER, 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 186. 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:

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.

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:

Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
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 187. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.

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

Los propietarios pueden proponer a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de las vías.

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

El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.

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.

Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o

CARDER, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

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

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 Risaralda (CARDER), 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 Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 188. DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

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.

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.

En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 189. SANCIONES. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

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.

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.

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.

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 adecue 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 190. 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 acciones contencioso administrativas previstas en el respectivo Código. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTÍCULO 191. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario o Director de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 192. 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 193. 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 ilegales 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 194. 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 195. 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 196. 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 197. 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 198. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos,

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

CAPITULO XVIII

REGLAMENTACIÓN PARA AREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 199. 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 200. 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 TÍTULO delimita y establece los parámetros generales de conservación de un área específica del Municipio de La Celia, 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 201. DELIMITACIÓN DEL AREA DE CONSERVACIÓN. Se define como Area de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aledaño al parque La Plazuela y al Parque San Mateo de la población, delimitado en sus extremos por El Río Monos, la carrera 4ª y la calle 5, conformado por 15 manzanas, que se identifican catastralmente de la siguiente manera. M003, M004, M005, M009, M0010, M0011, M0012, M0013, M0014, M020, M021, M022, M026, M027, M028.

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

CAPITULO XIX

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

ARTÍCULO 202. DEFINICIÓN DE AREAS DE INFLUENCIA. Se establecen como áreas de influencia las manzanas y sus inmuebles, que no pertenezcan a ninguno de los niveles de valoración, pero que ejercen acompañamiento y se intercalan con los inmuebles de Valor Cultural.

PARÁGRAFO. Las edificaciones declaradas Monumento Nacional, cuando se presenten de manera aislada y/o periférica al 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 203. REGLAMENTACIÓN PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA. En estas áreas se pretende valorar y proteger el entorno a partir de la conservación general, que incluye:

Las edificaciones con sus fachadas y volumetrías.

La escala general del sector.

La calidad ambiental y urbana.

El espacio público existente.

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

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

ARTÍCULO 204. SUBDIVISIÓN Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. A partir de la vigencia de la presente reglamentación a las edificaciones de valor patrimonial ubicadas dentro del área de conservación, no se les permitirá la partición del predio y si la subdivisión del mismo, debiendo constituirse un reglamento de propiedad horizontal o copropiedad en los términos de las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y sus decretos reglamentarios, y la Ley 428 de 1998. Dichas edificaciones podrán ser objeto de subdivisión para su adaptación a nuevos usos como:

Vivienda.

Actividades Institucionales.

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

ARTÍCULO 205. TRAZADO URBANO. En el Área sujeta a tratamiento de Conservación no se permitirán retrocesos o ensanches; en consecuencia, se deberá conservar la paramentalidad de la cuadra, la retícula ortogonal y la unidad morfológica de la manzana, respetando sus características de distribución y conformación espacial.

ARTÍCULO 206. 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 207. 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 208. 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 1. 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 2. Cualquier obra de recuperación de andenes, plazas y plazoletas deberá prever la renovación, ampliación de redes de servicios públicos y la construcción de cárcamos para conducción de redes de energía, telefonía y gas domiciliario; dichas obras deberán estar en acuerdo con los lineamientos establecidos por las empresas que presten los servicios en el municipio, para procurar la liberación de redes de infraestructura de servicios, que afecten de manera directa la apariencia de los inmuebles y conjuntos de Valor Cultural, además de los inmuebles de acompañamiento que conforman el Area de Conservación.

ARTÍCULO 209. REGLAMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR PARA FACHADAS EN LAS AREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA. No se permitirá ningún tipo de aviso sobre ventanas, puertas, vidrios y elementos decorativos de las fachadas de los Inmuebles de valor cultural; dicha disposición deberá observarse de igual manera en los inmuebles que acompañan a estos y que en conjunto determinan las Area de Conservación y de influencia.

ARTÍCULO 210. 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 211. ANUNCIOS PERPENDICULARES A LA FACHADA. No se permitirán avisos dispuestos de manera perpendicular a la fachada.

ARTÍCULO 212. 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 213. AREAS DESTINADAS PARA AVISOS Y CARTELES. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, designará lugares específicos y los elementos adecuados sobre los que se fijan carteleros y avisos hasta tanto se formule el correspondiente Plan Parcial de Conservación para el sector.

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

ARTÍCULO 214. OTROS AVISOS NO PERMITIDOS. No se permitirá pintar y/o instalar avisos en árboles, andenes, calzadas, zonas verdes, postes de alumbrado público o colocar cualquier objeto que obstaculice el tránsito de peatones, exceptuando las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados por las empresas de servicios públicos. Igualmente no se permitirá la instalación de pasacalles para cualquier tipo de publicidad en forma permanente, así como el uso de culatas para publicidad y el uso de avisos sobre tejados o cubiertas que alteren la volumetría y silueta del espacio público urbano. Igualmente se prohíben los avisos de neón en las edificaciones nivel uno (1) y nivel dos (2).

ARTÍCULO 215. 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 216. 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 217. 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 218. OTRAS DISPOSICIONES. En el área de conservación se prohíbe:

La instalación de antenas parabólicas o de televisión satelital, en sitios visibles desde el exterior; deberán instalarse en patios o lugares que no afecten la morfología urbana y el aspecto de las edificaciones.

Los voladizos que abarquen la totalidad del plano de paramento. Solo se permitirán volados a manera de balcones o volúmenes que sobresalgan hacia el espacio público, disponiendo como mínimo de un metro con veinte centímetros desde los extremos del predio, respetando una altura libre que promedie las alturas de entrepiso de los predios colindantes y si el volado no sobrepasa los ochenta centímetros. Se restringen los balcones y los voladizos cerrados y su propuesta se analizará con base en las características particulares del área y su relación con la edificación patrimonial.

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

ARTÍCULO 219. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los aprovechamientos urbanísticos establecidos para el Área de Conservación, se aplicarán a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima, que se tomará en referencia a la mayor altura existente en los inmuebles de Valor Cultural de cada manzana. A las edificaciones existentes que estén en el tope establecido o que sobrepasen la altura máxima permitida, no les serán autorizadas adiciones en altura.

En el caso de inmuebles de valor cultural declarados monumento nacional, la altura de estos será tomada como referencia para establecer la altura máxima general de la manzana en que se ubiquen, así como del perfil de manzana que se ubique al frente de los mismos. Para los inmuebles de valor cultural niveles uno (1) y dos (2) ubicados por fuera del área de conservación, la altura de estos será tomada como referencia, para establecer la altura máxima de los predios colindantes.

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

ARTÍCULO 220. AREAS DE INFLUENCIA POR FUERA DEL AREA DE CONSERVACIÓN. Las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que se encuentran por fuera del área de conservación, referidas en el presente capítulo, se consideran como objeto de estudio por parte de la Secretaría 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 221. 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.

CAPITULO XX

COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISION

ARTÍCULO 222. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN PARA LAS AUTORIDADES. Las autoridades del orden Nacional, Departamental y Municipal encargadas por ley de la conservación del patrimonio cultural inmueble del área objeto de esta reglamentación, actuarán para el efecto con sujeción a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad.

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

ARTÍCULO 223. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Corresponde a la Alcaldía Municipal de La Celia, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.

Aplicar la presente norma, para efectos de expedir las licencias que son de su competencia en el área de conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.

Revisar y aprobar las intervenciones y proyectos en inmuebles de Valor Cultural y en otros inmuebles que hagan parte integral del área de conservación; así también, de los inmuebles aislados y de su área de influencia que estén por fuera de la misma a través de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, con la previa aprobación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y/o el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda dependiendo del grado de intervención que se efectúe y del tipo inmueble en el cual se proyecte efectuar la misma.

Recibir las solicitudes para adelantar intervenciones y proyectos en el Área de Conservación y en el área de influencia de inmuebles aislados y remitirlas, a través de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para su estudio o aprobación, al Consejo de Monumentos Nacionales en el caso de que estos se vayan a adelantar en inmuebles declarados Monumento Nacional.

Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola; se aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.

Autorizar la demolición de inmuebles de Valor Cultural previo visto bueno de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, según la intervención y la competencia asignada por el presente Acuerdo.

Formular y ejecutar los Planes Parciales de Conservación a que se diere lugar, atendiendo los criterios esbozados en el presente acuerdo, la Ley 388/97 de Desarrollo Territorial y la Ley 397/97 de Cultura.

Dar traslado de las solicitudes de demolición de los inmuebles considerados de Valor Cultural, al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda para su aprobación, previa a la expedición de la correspondiente licencia.

Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Area de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

ARTÍCULO 224. COMPETENCIAS DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL. Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de La Celia, además de las funciones que le son asignadas por el presente Acuerdo, las siguientes con relación al Area de Conservación:

Supervisar el cumplimiento de las disposiciones y normas incluidas en la presente reglamentación.

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:

-Mantenimientos y reparaciones locativas en inmuebles Nivel 1 de conservación integral. -Mantenimientos, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles Nivel 2 de intervención restringida.

-Mantenimientos 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.

Aprobar las solicitudes para la colocación de avisos, vallas y publicidad en el espacio de uso público del Area de Conservación.

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.

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.

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 periodo 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.

Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda las solicitudes encaminadas a:

-Conceptuar sobre el estado de amenaza de ruina que pueda dar lugar a la autorización de demolición total o parcial en todos los inmuebles de Nivel 1 de Conservación Integral y Nivel 2 de Intervención Restringida.

- Autorizar las siguientes obras o intervenciones en los inmuebles de Valor Cultural del 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. Cualquiera 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 225. COMPETENCIAS DEL CENTRO FILIAL RISARALDA DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. Son competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda, además de las funciones que le delegue el Consejo de Monumentos Nacionales, las asignadas por la Ley y normas reglamentarias.

ARTÍCULO 226. 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 227. LICENCIA DE DEMOLICIÓN POR AMENAZA DE RUINA. Cuando la Administración Municipal determine que un inmueble de Valor Cultural amenaza ruina, deberá contar con la aquiescencia del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de un inmueble declarado Monumento Nacional, o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda cuando se trate de los inmuebles de Nivel Uno (1) y Dos (2), de los que trata el presente Acuerdo y según las competencias dadas para estos entes en el mismo.

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

CAPITULO XXI

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

ARTÍCULO 228. CREACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE LA CELIA. Créase la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de La Celia, 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 229. 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 Risaralda.

ARTÍCULO 230. 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 231. 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 232. 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 233. REMISIÓN DE ACTAS DE LA JUNTA AL CENTRO FILIAL DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES DEL RISARALDA. El Presidente de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural tendrá la obligación de remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda, copia del acta de cada reunión celebrada, en la semana siguiente a su realización.

ARTÍCULO 234. 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.

CAPITULO XXII

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

ARTÍCULO 235. 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 236. 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 237. 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 238. ASESORÍA PARA LA INTERVENCIÓN FÍSICA. Cuando se presenten proyectos de Intervención física en los inmuebles de Valor Cultural sujetos a tratamiento de conservación, deberá el Municipio a través de la Junta Municipal de Patrimonio, y el Departamento a través del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a su competencia, brindar asesoría técnica para su adecuada realización, recomendar sobre el mejor aprovechamiento funcional y desarrollo del inmueble, todo con miras a la mayor valorización del bien y del mantenimiento de los elementos que constituyen su Valor.

CAPITULO XXIII

VALORACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.

ARTÍCULO 239. DEFINICIÓN DE INMUEBLE DE VALOR CULTURAL. Entiéndase por Inmueble de Valor Cultural aquel o aquellos bienes inmuebles que individual o colectivamente forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

PARÁGRAFO. Para efectos de la presente Reglamentación se consideran de Conservación Arquitectónica todos los predios con edificios clasificados en los

Niveles Uno (1) y Dos (2), registrados por el Inventario del Patrimonio Arquitectónico del Risaralda I.P.A.R., y adoptados por la presente reglamentación, los cuales se ubican en el Area sujeta a tratamiento de Conservación delimitada en el municipio.

ARTÍCULO 240. VALORACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. Los inmuebles de Valor Cultural del municipio de La Celia se han clasificado en dos niveles de valoración:

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL NIVEL 1

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

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

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

2. **Morfología que comprende los siguientes aspectos:** Volumetría. Acabados. Estilo.

3. **Tecnología (materiales y técnicas constructivas):** bahareque en tierra. Bahareque encementado, bahareque metálico, bahareque en tabla, tapia, falsa tapia, otras tecnologías (concreto - mampostería y acero), cubiertas en madera rolliza, 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, cancelas 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 (bakdosa, 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 1. *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 2. *Adicionalmente a los inmuebles de valor cultural, niveles uno (1) y dos (2), se presentan en las manzanas que conforman las Areas de Conservación otros inmuebles o predios con las siguientes características:*

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

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

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

PARÁGRAFO 3. *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 La Cella), se consideran de conservación arquitectónica.*

ARTÍCULO 241. NIVELES DE INTERVENCIÓN. *A cada inmueble ubicado dentro del área de conservación, así como los que se encuentran fuera de ella, se les asigna un grado de intervención, el cual regirá las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en adelante en el inmueble. Los grados de intervención son los siguientes:*

*Conservación Integral
Intervención restringida
Reestructuración*

Obra nueva

ARTÍCULO 242. 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 243. INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. En los edificios de conservación integral solo se permiten obras de mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción y restauración. Por ningún motivo se permite su demolición. Las obras de adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción deberán tratarse con criterios de restauración, por consiguiente deberán ser presentados a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para que esta a su vez los remita directamente al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda para su estudio y aprobación.

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

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

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

ARTÍCULO 244. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural de La Celia solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal.

ARTÍCULO 245. 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 246. INTERVENCIONES EN FACHADAS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. Este grado de intervención contempla las obras dirigidas a recuperar los elementos compositivos originales de fachada como son la simetría, sus proporciones, técnica constructiva y los elementos simbólicos y decorativos. Dichas obras pueden ser mantenimiento, consolidación formal, liberación e integración. Para el caso de las fachadas de conservación integral, la Junta Municipal de Patrimonio Cultural podrá autorizar obras de mantenimiento y consolidación formal. Para otro tipo de obras deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTÍCULO 247. 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

INTERVENCIÓN 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 permanencia del inmueble a partir de implementar un conjunto de acciones que lo adaptan a condiciones normales de habitabilidad o usos que no atenten contra los mismos, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico valorado o los componentes típicos del área de conservación (formales y volumétricos), que homogeneizan dicho sector urbano. La intervención restringida está 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 248. 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 249. MANTENIMIENTO, REPARACIONES LOCATIVAS Y CONSOLIDACIÓN FORMAL EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de La Celia solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal. Para la aprobación de otros tipos de obra, la Junta Municipal de Patrimonio deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTÍCULO 250. INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN. Las obras que se realicen en los inmuebles que se encuentran intercalados e integrados a los inmuebles de valor cultural en el área de conservación se regirán por el presente grado de intervención.

REESTRUCTURACIÓN. Este grado de intervención comprende las obras dirigidas a aquellos inmuebles que no poseen notables valores arquitectónicos o que no corresponden a las tipologías tradicionales, pero que se integran de manera

aceptable al conjunto urbano. Las intervenciones en inmuebles del área de conservación sujetos a reestructuración, están dirigidas a transformar el inmueble en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de mejorar su integración al conjunto urbano, tanto en sus aspectos físicos como en su adecuación a usos compatibles que los inserten en las actividades determinadas para el sector, a mejorar su habitabilidad, a conservar los elementos tipológicos del edificio existente, complementándolos con obras o adiciones que develen su valor y a aseguren su funcionalidad.

ARTÍCULO 251. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN. Las obras permitidas son: mantenimientos, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTÍCULO 252. 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 área de conservación.

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

PARÁGRAFO 2. Las alturas en el plano de paramento de los inmuebles de conservación (N-1 y N-2), se utilizarán como referencia para determinar la altura de los inmuebles ubicados en predios sujetos a obra nueva.

ARTÍCULO 253. PREDIOS DE OBRA NUEVA. Las obras que se adelanten en los inmuebles que no posean ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir dentro del área de conservación, se registrarán por el presente grado de intervención.

OBRA NUEVA. Este grado de intervención para el área de conservación o de influencia de inmuebles aislados, tiene por objeto el desarrollo de edificaciones en predios vacíos o en aquellos que han resultado de la demolición de inmuebles sin interés cultural alguno, que concuerden con las características y exigencias

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

ARTÍCULO 254. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS. Las obras que se adelanten en aquellos inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del área de conservación se registrarán por el presente grado de Intervención.

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

ARTÍCULO 255. AMPLIACIONES EN EDIFICACIONES MODERNAS CONSOLIDADAS. Las ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas deben concordar con las tipologías, paramentos y volúmenes presentes en el área de conservación. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTÍCULO 256. EDIFICACIONES RELIGIOSAS. Hacen parte de este nivel todas las edificaciones religiosas incluidas en el inventario de Patrimonio Arquitectónico I.P.A.R., elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Risaralda y la Gobernación del Departamento del Risaralda y que para efectos de la presente reglamentación estarán sujetos a tratamiento de conservación arquitectónica.

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

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

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

ARTÍCULO 257. AREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS. Se determinarán áreas de influencia alrededor de las iglesias inventariadas, las cuales tienen por finalidad el mantenimiento de su representatividad espacial y volumétrica, además de la exaltación arquitectónica y simbólica en el entorno urbano. Estas deben ser consideradas áreas de estudio y tratamiento específico por parte de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

El área de influencia esta determinada por los predios colindantes y por los predios que poseen frente sobre la iglesia de NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN ubicada en la Carrera 3ª #3 - 60/76 del área urbana del municipio. Los servicios complementarios a la iglesia como casa cural, despacho parroquial, etc., que hacen parte del área de influencia del templo, deberán acogerse a la reglamentación que para ellas se establezca.

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

En estas áreas la altura de la nueva construcción o adición deberá ser igual a la que presenta la iglesia en su nave principal a nivel del enrase de cubierta.

Cualquier construcción que se haga, colindante con dicha edificación religiosa no podrá anular vanos o cualquier elemento característico de la fachada posterior o lateral de la misma. Si existieran estos sobre el lindero en mención, la nueva edificación deberá respetar un mínimo de cinco metros a partir del primer nivel.

En el evento de demolición de un inmueble colindante a la iglesia, y el predio resultante estuviera sujeto a tratamiento de obra nueva, el nuevo edificio respetará las premisas establecidas en este título.

Si la fachada lateral de la iglesia es cerrada, las edificaciones colindantes podrán ser eximidas de los retiros laterales que se exigen en el presente capítulo.

La nueva edificación colindante que se proyecte deberá darle continuidad a los alineamientos principales de fachada, definidos por la edificación religiosa.

ARTÍCULO 258. DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRA PARA EL AREA DE CONSERVACIÓN E INMUEBLES AISLADOS DE VALOR CULTURAL. Los tipos de obra establecidos para los grados de intervención en inmuebles de valor cultural y otros presentes en el área de conservación son los siguientes:

1. OBRAS DE CONSERVACION PERIODICAS

Son las obras tendientes a la preservación de los Inmuebles de valor cultural que hace parte integral del área de conservación del municipio, cuya periodicidad está sujeta a la conservación de los valores arquitectónicos en riesgo, sea por agentes ambientales (humedad, parásitos, patógenos) o por otros efectos propios del deterioro. Estas obras de conservación se dividen en:

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

Pintura general o parcial (Interior o exterior), conservando los materiales originales y en lo posible planteando los colores usados de manera tradicional en la región.

Saneamiento de las estructuras de muros:

- Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes, provenientes de filtraciones originadas en las cubiertas, fachadas y ventanas.

- Contra la flora y agentes parásitos localizados en ellas o en sus inmediaciones.

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

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 reallzarse 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 entresijos.

Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o antepechos), o que se diferencien por su material o acabado, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en las edificaciones. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular en el caso de inmuebles del bahareque como son el zaguán, el patio, los corredores, el salón, el comedor y otros importantes para la configuración espacial de inmuebles de otras épocas y estilos.

Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales como sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios, circuitos cerrados de t.v. que por el clima y el uso sean necesarios, así como instalaciones de agua, luz, gas, teléfono y drenajes.

Construcción de entresijos o mezanines que no impidan la percepción del espacio intervenido.

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

Pañetes.

Molduras exteriores o interiores.

Aleros

Muros divisorios, elementos decorativos, pinturas, etc.

2. OBRAS DE CONSERVACION DEFINITIVAS

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

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

de los códigos de sismoresistencia vigentes. Los elementos que se pueden intervenir son:

Cimientos y muros portantes.
Vigas, 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 anastilosis a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.

Reconstrucción parcial, para restituir una función a un elemento estructural, como:

- Un muro derruido*
- El fuste de una columna o un tambor*

- Un tramo de cubierta colapsado
- Reconstrucción total que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble.

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

3. OBRAS DE DESARROLLO

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

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

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

4. DEMOLICION

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

CAPITULO XXIV

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS.

ARTÍCULO 259. REQUISITOS PARA LOS PROYECTOS DE INTERVENCIÓN.
En aquellas intervenciones totales o parciales en cualquier predio del área 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 Secretaría 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:

Plano de localización. Escala 1:500

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

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

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

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

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

Cuadro de áreas.

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

Oficio en donde se solicite la debida aprobación del proyecto.

Certificado de tradición vigente y fotocopia del título de propiedad.

Recibo de pago del impuesto de construcción.

PARÁGRAFO 1. 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 2. Todos los planos se deben presentar en dos juegos, firmados por el propietario y el arquitecto debidamente matriculado que diseñó.

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

ARTÍCULO 260. 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:

Planos del estado actual del inmueble de valor cultural.

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

Cualquier información que solicita la instancia respectiva expresamente.

PARÁGRAFO 1. En caso de una intervención parcial en el inmueble de valor cultural, la documentación anterior deberá hacer énfasis en las áreas a intervenir.

PARÁGRAFO 2. 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 3. 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 261. 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:

Planos con el levantamiento de fachadas actuales de la edificación con la especificación de materiales y colores que esta presenta en la actualidad.

Planos de fachadas, incluyendo el proyecto de intervención a realizar con sus especificaciones de materiales y colores.

Fotografías a color de la edificación, que permitan apreciarla en su totalidad y respalden la información de los planos.

PARÁGRAFO 1 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 262. REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE OBRA NUEVA. Los proyectos para obra nueva localizados en predios pertenecientes al área de conservación del municipio, deberán cumplir los requisitos para la presentación de proyectos y ser autorizados por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

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

CAPITULO XXV COMPENSACIONES ECONÓMICAS EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

ARTÍCULO 263. 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 264. 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 265. 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 266. 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 267. 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 268. TIPOS DE COMPENSACIONES. Para el caso específico del Municipio de La Celia 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 269. 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 mejora 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 270. 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) periodos 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 271. 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 periodo 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 272. 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 periodo 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 273. 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.

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

ARTÍCULO 274. 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 275. 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 276. SANCIONES URBANÍSTICAS. En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 86 del Decreto 1052 de 1998, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien para el efecto las graduara de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

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.

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 277. 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 278. 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 279. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE AVISOS. Los responsables de los avisos, vallas y publicidad exterior visual en el área 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 280. 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 281. UTILIZACIÓN PROVISIONAL SOBRE EL ÁREA DE PREDIOS DEMOLIDOS. No se permitirá ninguna utilización provisional sobre el área del predio correspondiente a los inmuebles clasificados en los niveles uno (1) y dos (2), que se hubiere demolido parcial o totalmente sin autorización de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Igual tratamiento se dará a edificaciones pertenecientes al área de conservación urbanística y a las áreas de influencia de inmuebles de valor cultural que estén ubicados por fuera del área de conservación, los cuales no posean previamente a la demolición, el permiso expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

CAPITULO XXVII

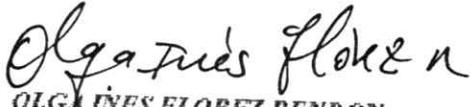
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 282. 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 Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTÍCULO 283. 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.

Expedido en el municipio de La Cella Risaralda a los treinta (30) días del mes de junio del año 2000.


REINALDO MOLINA VERA
Presidente.


OLGA INÉS FLOREZ RENDON
Secretaria.

ACTA FINAL DE CONCERTACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE LA CELIA

Los suscritos ALBERTO DE JESÚS ARIAS DÁVILA, en su condición de Director General de la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA - CARDER y SERGIO RENDON CAÑAVERAL, en su calidad de Alcalde del MUNICIPIO DE LA CELIA, declaramos concertados los aspectos exclusivamente ambientales del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio según lo ordenado en la Ley 507 de 1999, en los siguientes términos:

Conforme lo dispuesto en las leyes 99/93, 388/97 y 507/99, La Corporación Autónoma Regional de Risaralda ha prestado asistencia técnica al Municipio de la Celia, durante el diagnóstico y formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Durante el proceso de concertación, la Corporación Autónoma Regional de Risaralda realizó observaciones y recomendaciones sobre los aspectos exclusivamente ambientales del Esquema, las cuales fueron acatadas por el Municipio y tuvieron por objeto los siguientes temas principales:

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

De acuerdo con los lineamientos del Acuerdo de Consejo Directivo de la CARDER N° 20 de Diciembre 6 de 1999 "Por el cual se crea el Sistema Departamental de Áreas Naturales Protegidas", que define las diferentes categorías de manejo pertenecientes al orden Regional y Local y que integran el sistema Departamental de Áreas Naturales Protegidas.

Áreas naturales protegidas del orden Nacional:

- El Parque Nacional Natural Tatamá, creado mediante el Acuerdo INDERENA N° 45 del 29 de octubre de 1986, con una extensión de 4.195 hectáreas en jurisdicción del municipio, y su zona de amortiguación definida hasta los 1.600 m.s.n.m.

Áreas naturales protegidas del orden Municipal:

En virtud de la potestad constitucional del municipio de dictar normas para la protección y preservación del patrimonio ecológico local, el ESQUEMA ratifica la creación del Parque Municipal Natural Verdum, declarado por medio del acuerdo municipal N° 29 del 28 de noviembre de 1998.

Así mismo, el Esquema declara como Áreas Forestales Protectoras:

- Area Forestal Protectora Cuchilla de La Julia.
- Area Forestal Protectora Cuchilla de La Polonia - Chorritos.
- Area Forestal Protectora Cuchilla del río Totui y río Monos.

LA CELIA, MAYO DE 2000

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ordenamiento Territorial - OT - como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del 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

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

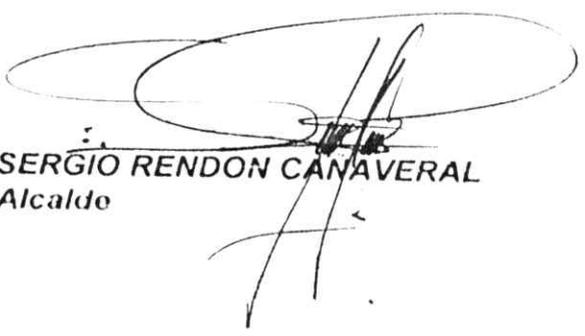
Los objetivos del Ordenamiento Territorial representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal. En tal sentido, se ocupa de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establece las normas urbanísticas y propone las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, 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 EOTM.

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

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

Parte integrante de este proyecto de acuerdo lo constituyen los fundamentos técnicos que sirvieron para su elaboración, como son el diagnóstico territorial, el documento técnico de soporte o diseño del plan y la cartografía respectiva, todos ellos solicitados por la Ley y los Decretos reglamentarios sobre el Esquema de ordenamiento territorial municipal.



SERGIO RENDON CANAVERAL
Alcalde

Para la protección del recurso hídrico las quebradas: Verdum, La Granja, Aguas Lindas, La Bermudez, La Peña, Los Angeles, Santa Inés, Santa Barbara, La Reina, La Cascada, Las microcuencas Cañaveral, Monos, El Tigre, Liboriana, La Cristalina, Chapay, La Secreta y La Polonia

Con el fin de garantizar la sostenibilidad ambiental y social de la zona, así como la adecuada aplicación de la reglamentación, el municipio elaborará los respectivos planes de manejo.

La administración municipal solicitará asesoría y apoyo técnico de la CARDER y tendrá en cuenta las directrices que emita la Unidad Administrativa Especial de Parques Nacionales Naturales sobre la categorización de manejo y reglamentación para las áreas naturales protegidas municipales.

El Plan de Manejo debe ser concertado con todos los actores tanto oficiales como particulares que intervienen en las actividades socioeconómicas que se desarrollan en cada una de las zonas y en función de los objetivos ambientales que se quieren lograr, aplicando los principios básicos del ordenamiento territorial.

DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

Para el suelo urbano, el ESQUEMA retoma con base en los mapas morfométrico (pendientes), mapa de procesos erosivos y mapa de formaciones superficiales; además las indicadas en documento y comprenden:

- Zona de riesgo por deslizamiento:
 1. Sector rural: Vereda Altomira, El Brillante, El Diamante, El Silencio, La Montoya, La Playa, La Zelandia, La Polonia, El Tambo, La Primavera, San Gerardo.
 2. Sector urbano: Estadio, Alto de la Sirena, carretera a la Laguna, salida al cementerio margen derecha quebrada El Matadero, talud suroccidental del colegio, viviendas entre carreras 4ª y 5ª del sector occidental.
- Zona de riesgo por inundación:
 - Urbano: confluencia de las quebradas Chapay y la Cristalina, sector de Dosquebradas y el estadio, sector del Hogar Colombiano y sector urbanización Lygelli Muriel Mustafá.
- Zona de riesgo por cárcavas:
 - Urbano: ladera oriental, talud inferior carretera de acceso, límite sur con el jardín botánico,
- Zona de riesgo por socavación de orillas:
 - Urbano: Sector Jardín Botánico con calle 2ª, sector del Hogar del Anciano, sector urbanización Lygelli Muriel Mustafá, costado noroccidental del estadio, sector de Dosquebradas, sector quebrada el Matadero y PGA 43 viviendas ZR.

Así mismo, el Esquema adopta el manejo que se le dará a zonas de riesgo, con base en el Acuerdo CARDER N° 09 de 1988, por el cual se reglamenta el uso del suelo en áreas específicas de las cabeceras municipales del departamento.

PLAN MAESTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS

Para garantizar en el futuro la adecuada prestación de los servicios de agua potable y saneamiento hídrico en la cabecera municipal y la zona de expansión, se concertó que el Municipio debe realizar en el corto plazo la formulación del plan maestro de alcantarillado que incluya hasta el tratamiento de las aguas residuales y a mediano plazo contratar y ejecutar el respectivo Plan Maestro, una vez se cuente con el aval de la autoridad ambiental, para lo cual se tendrán en cuenta los términos de referencia entregados por la CARDER.

En cuanto al manejo de residuos sólidos el Plan propone en el corto plazo el diseño y ejecución de un Plan Integral de Manejo de Residuos Sólidos que incluya : separación, recolección y reciclaje. Adicionalmente definir un nuevo lote para disponer los desechos en el mediano plazo.

Para el matadero, el Municipio deberá en el corto plazo dar un manejo adecuado a los residuos sólidos y líquidos que se generan tanto en los corrales como en el proceso de sacrificio de animales.

El Proyecto del Esquema incluye los siguientes planos:

PLANOS GENERALES (Esc: 1/ 25.000)	PLANOS URBANOS (Esc: 1/2.000)
1. Clasificación del Territorio Municipal.	1. Mapa Geológico
2. Red Hídrica Microcuencas	2. Mapa de Formación Superficial
3. Uso Actual del Suelo Rural.	3. Mapa Geoambiental
4. Áreas de Riesgo y Amenazas.	4. Amenazas por inundación
5. Uso Potencial del suelo.	5. Mapa de viviendas en zonas de riesgo
6. Zonificación Ambiental.	6. Mapa de zonificación urbana
7. Uso sugerido del suelo.	7. Mapa de ejes estructurantes
	8. Mapa general de equipamiento colectivo y patrimonio arquitectónico.

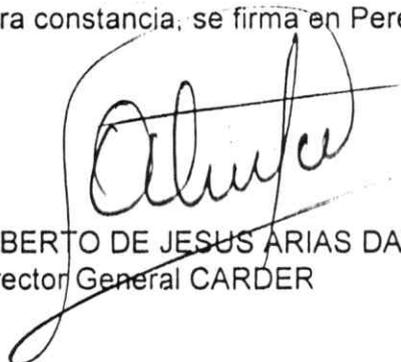
Por otra parte, se hace claridad que según el decreto 1892/99 y el numeral 20 del artículo 8 del decreto 1753/94, cuando el Esquema haya sido previamente concertado con la autoridad ambiental, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental para adelantar las siguientes actuaciones urbanísticas:

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

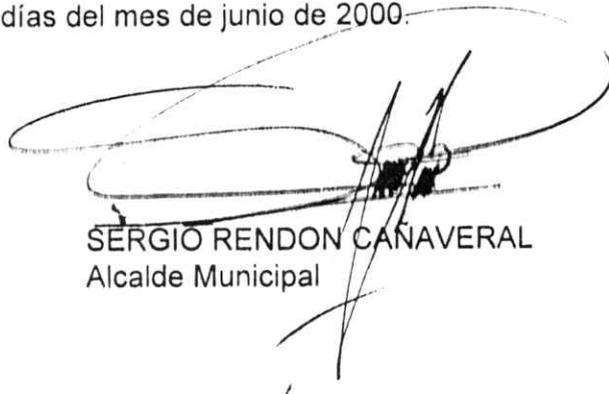
En los casos excluidos, de la anterior enumeración como es en particular la ejecución de obras públicas de la red vial, se tendrá que obtener la correspondiente licencia ambiental.

Una copia del Documento Técnico de Soporte y del Proyecto de Acuerdo, debidamente sellada y firmada por las partes, reposará en la Subdirección de Desarrollo Ambiental de la CARDER.

Para constancia, se firma en Pereira a los ocho (8) días del mes de junio de 2000.



ALBERTO DE JESUS ARIAS DAVILA
Director General CARDER



SERGIO RENDON CAÑAVERAL
Alcalde Municipal

CONCEPTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE LA CELIA

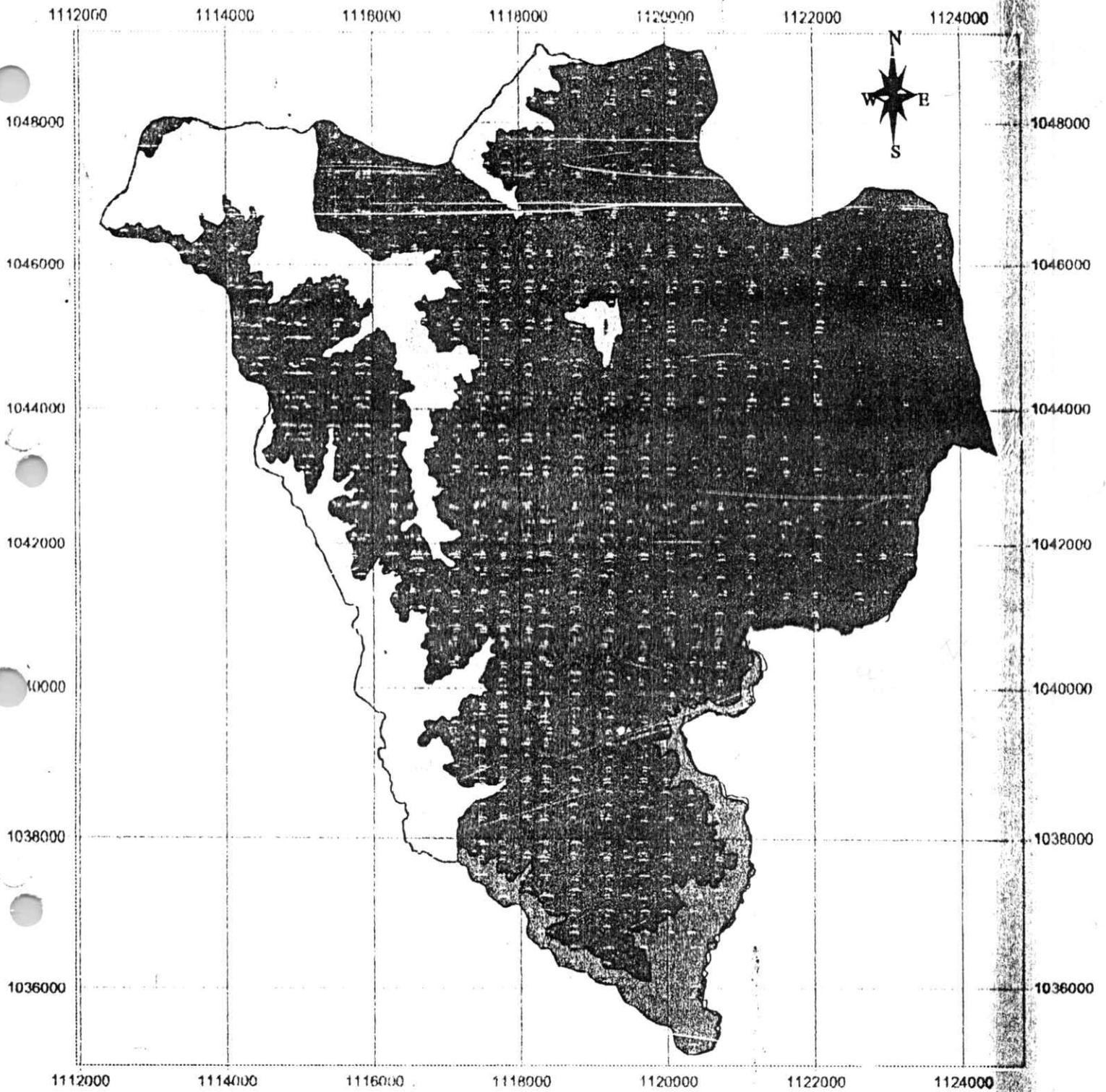
1. SIENDO ESTUDIADOS LOS DOCUMENTOS PERTINENTES AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA CELIA, EL CONSEJO TERRITORIAL MUNICIPAL, EXPRESA:

- QUE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO DE TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE LA CELIA, PRESENTA LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES REQUERIDOS DURANTE SU ELABORACION Y PRESENTACION.
- QUE LUEGO DE LAS SOCIALIZACIONES REALIZADAS Y LAS OBSERVACIONES HECHAS A LA COORDINACION MUNICIPAL DEL PORTE LA CELIA. SE RECTIFICARON Y ANEXARON AQUELLAS QUE FUERON CONSIDERADAS TECNICAMENTE NECESARIAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA PARTICIPACION CIUDADANA DENTRO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
- QUE EL CONSEJO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA CELIA, QUEDA TOTALMENTE DE ACUERDO CON LAS ESTRATEGIAS, POLITICAS Y ACCIONES QUE SE ENCUENTRAN CONTEMPLADAS DENTRO DEL DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE TANTO DEL COMPONENTE GENERAL, COMPONENTE RURAL Y COMPONENTE URBANO, EL CUAL HACE PARTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. LO MISMO QUE DEL PROYECTO ARTICULADO DEL EOTM. POR TAL MOTIVO EL CONSEJO TERRITORIAL MUNICIPAL

DETERMINA EL CONCEPTO POSITIVO A LA TOTALIDAD DE LOS DOCUMENTOS PERTENECIENTES AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE LA CELIA.

FIRMADO EN EL MUNICIPIO DE LA CELIA A LOS 15 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2000, BAJO LA APROBACION DE TODOS LOS REPRESENTANTES DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACION


NUBIOLA GALVEZ MARTINEZ
PRESIDENTE



GOBERNACION DE RISARALDA

 Secretaría de Planeación
 Subsecretaría de Estudios e Información
 Plan Básico de Ordenamiento Territorial

**MAPA USO SUGERIDO
 DEL SUELO
 MUNICIPIO DE LA CELIA**

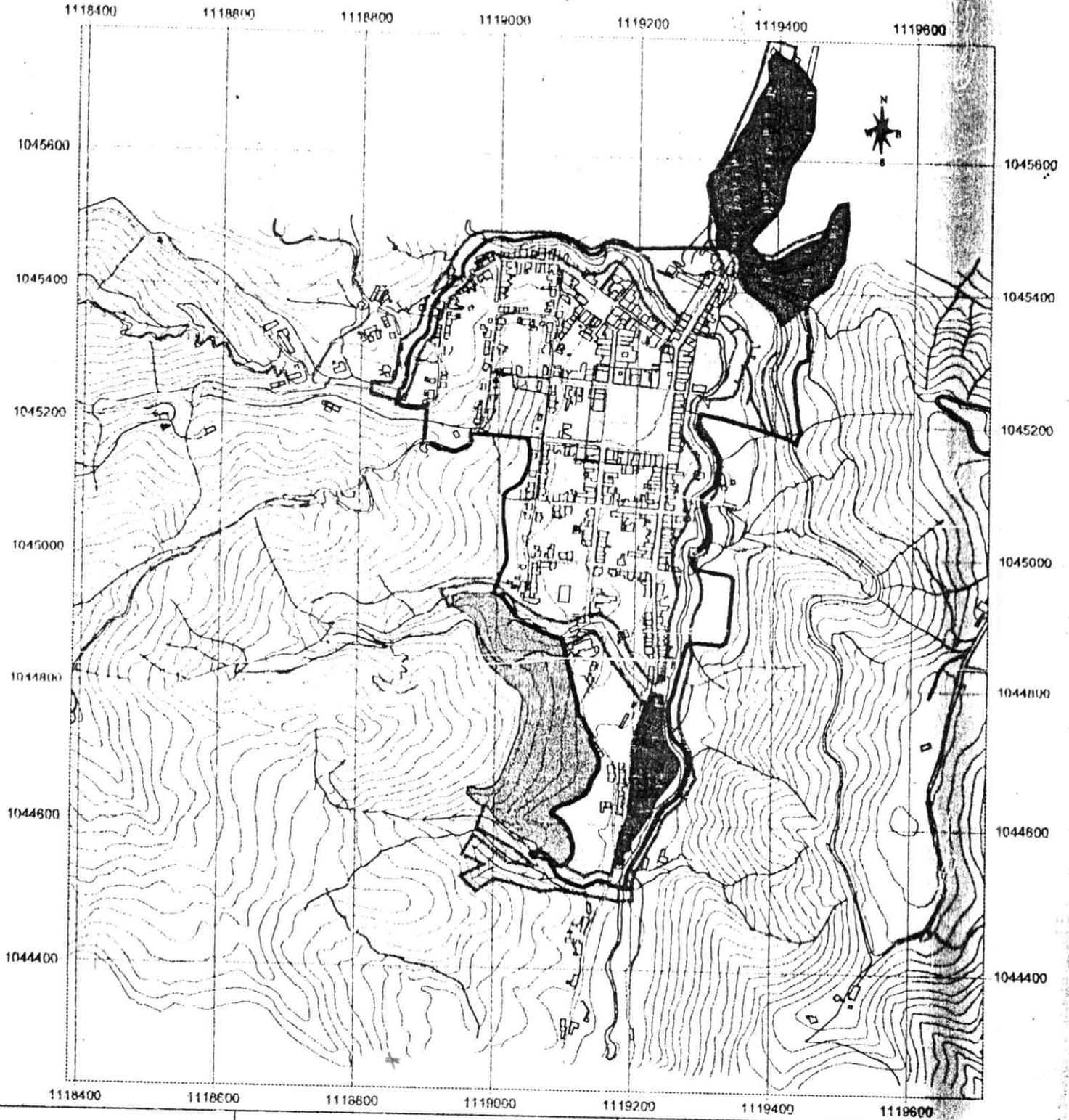
 Fuente base:
 CARDFR

 Escala de Captura 1:25000
 Escala de Impresión 1:75000


CONVENCIONES:


 Limite municipal
 Cabecera municipal
 Uso suelo sugerido
 AGROPECUARIA
 BOSQUE PROTECTOR
 BOSQUE PROTECTOR PRODUCTOR
 SILVOPASTORIL

DEPARTAMENTO DE RISARALDA

GOBERNACION DE RISARALDA

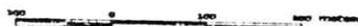


SECRETARIA DE PLANEACION
Subsecretaria de Estudios e Informacion
Plan Basico de Ordenamiento Territorial

Mapa Urbano de Zonificación
MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente Base:
Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:2000
Escala de Impresion: 1:8000

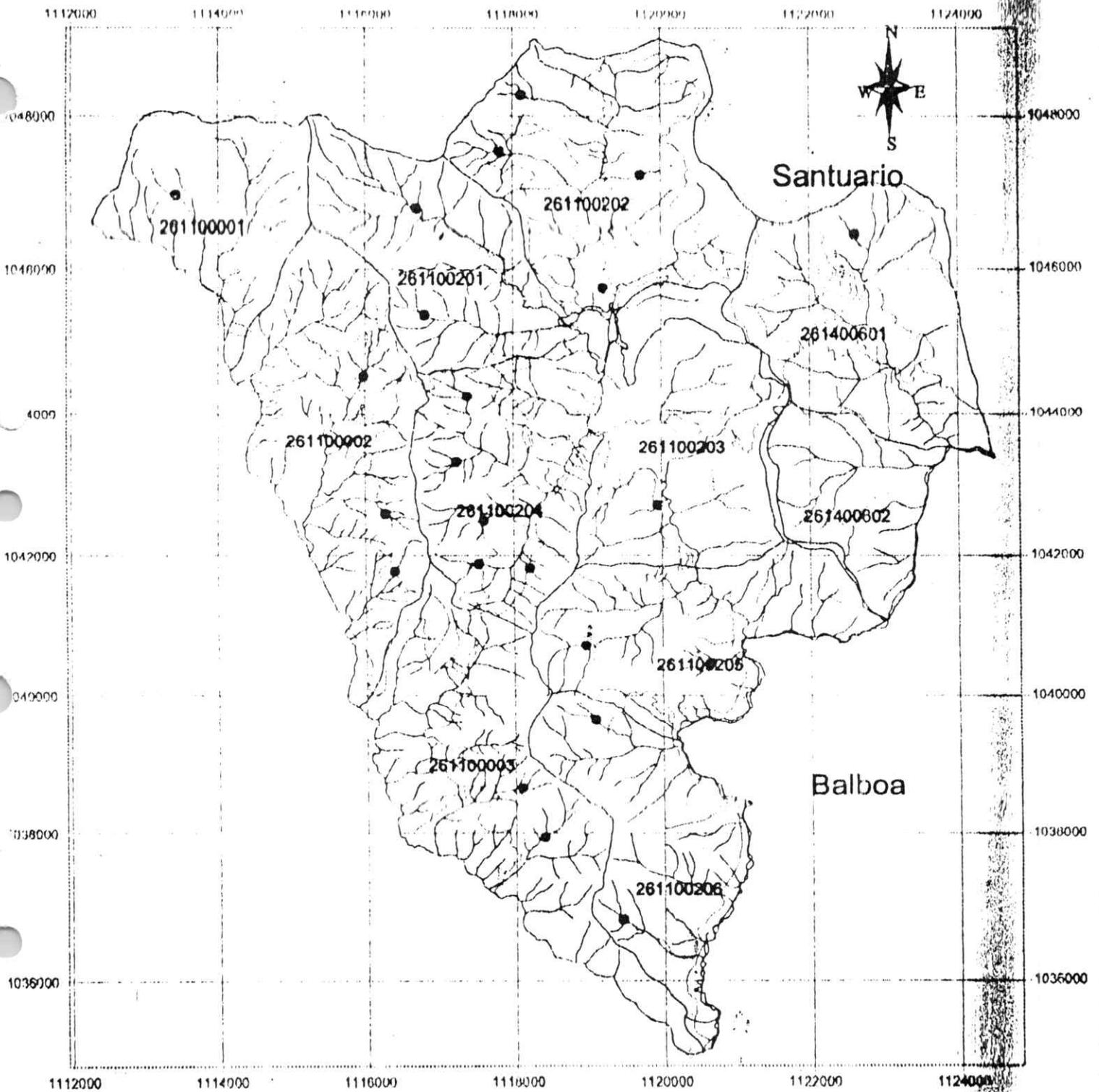


CONVENCIONES:

- Zonificación urbana
- Zona Mejoramiento Integral
 - Zona de Expansión Urbana
 - Zona Central Urbana
 - Zona Protección Urbana
 - Zona Urbana Protección Ambiental
- Infraestructura
- CAMINOS
 - CARRETERA PAVIMENTADA
 - CARRETERA SIN PAVIMENTAR
 - CARRETERA TRANSITABLE
 - Puentes y Puentes
- Manejo de Residuos
- Cobertura sanitaria
 - Correas vivas



Municipio La Celia



GOBERNACION DE RISARALDA



Secretaría de Planeación
Subsecretaría de Estudios e Información

MAPA DE LA RED HIDRICA
MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente base:
CARDER

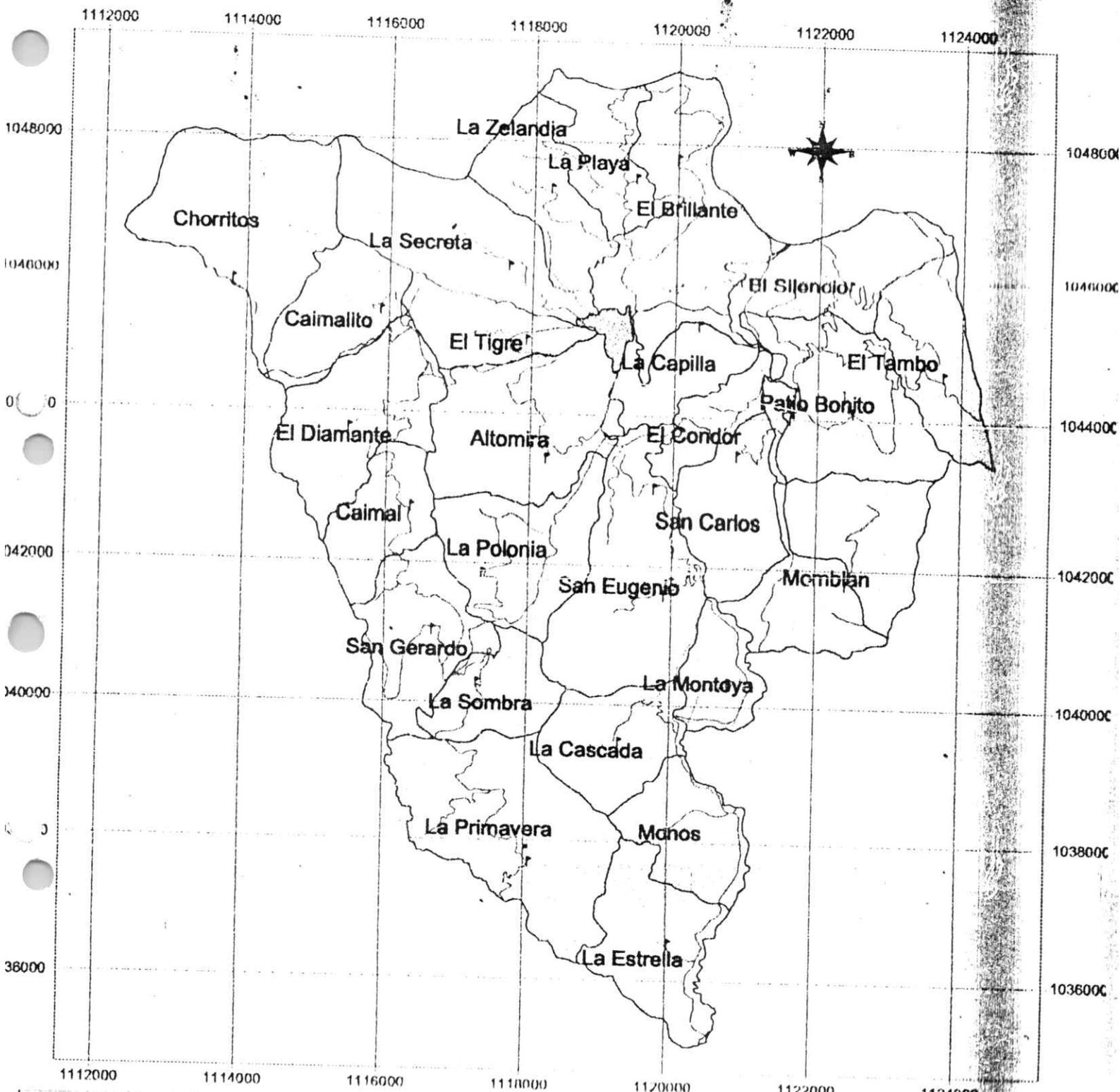
Escala de Captura 1:25000
Escala de Impresión 1:75000

CONVENCIONES:

- Bocatomes
- Rios
- Vias
- Caminos Municipales
- Veredas
- Propuestas

DEPARTAMENTO DE RISARALDA





GOBERNACION DE RISARALDA



Secretaría de Planeación
Subsecretaría de Estudios e Información
Plan Básico de Ordenamiento Territorial

MAPA DIVISION POLITICO-ADMINISTRATIVA Y EQUIPAMIENTO RURAL

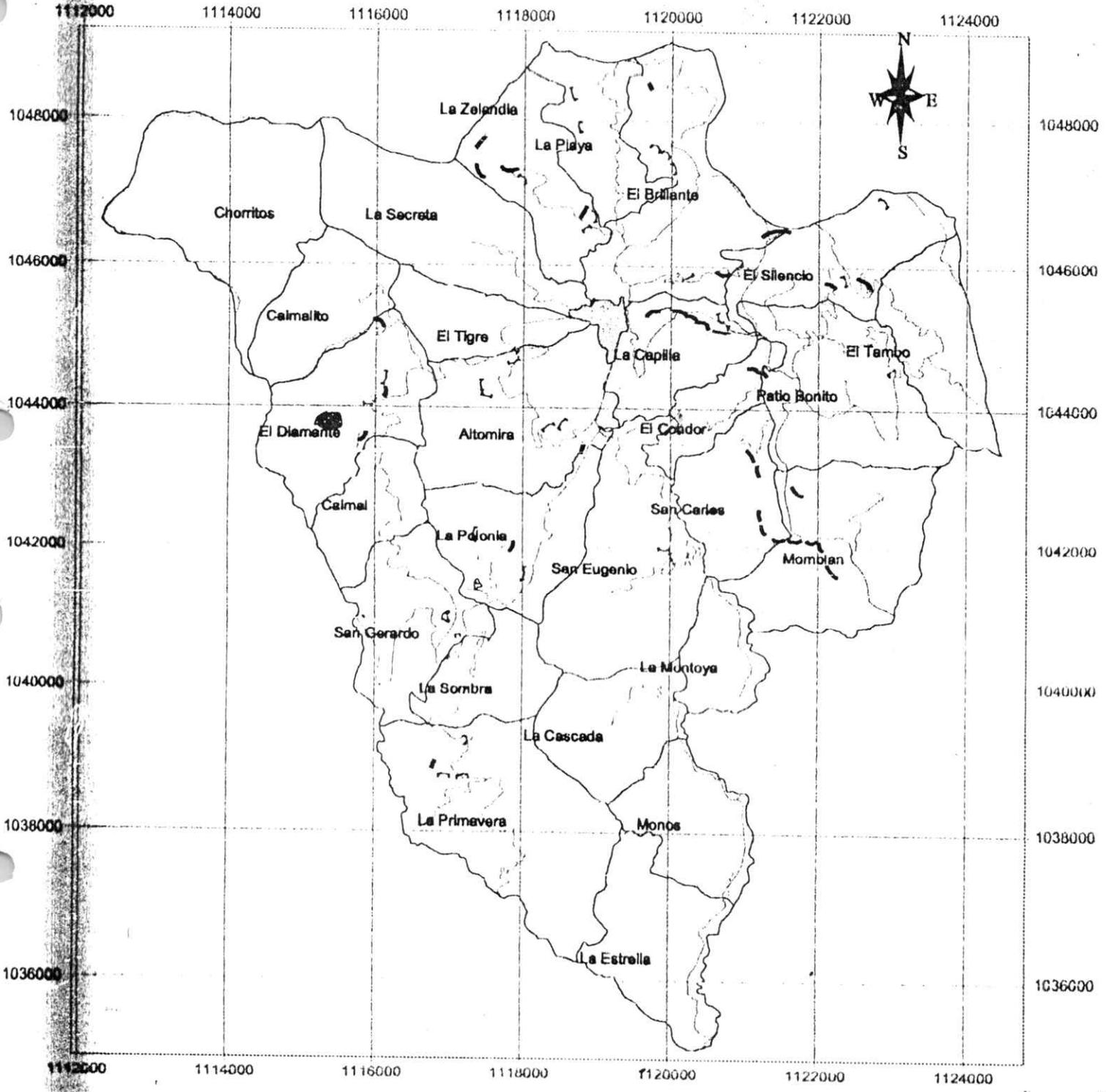
Fuente Base:
Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:25000
Escala de Impresión: 1:75000

0 2000 Metros

- Vías
- CAMINO SECUNDARIA
 - TERCARIA
 - VIAPROP
- Equipamiento
- ↑ CENTROB
 - ↑ COLEGIOAGRO
 - ↑ ESCUELA
 - ↑ TELEFONOCOMU
 - Cabecera municipal





GOBERNACION DE RISARALDA



Secretaria de Planeacion
Subsecretaria de Estudios e Informacion
Plan Basico de Ordenamiento Territorial

MAPA MOVIMIENTOS DE MASA
MUNICIPIO DE LA CELIA

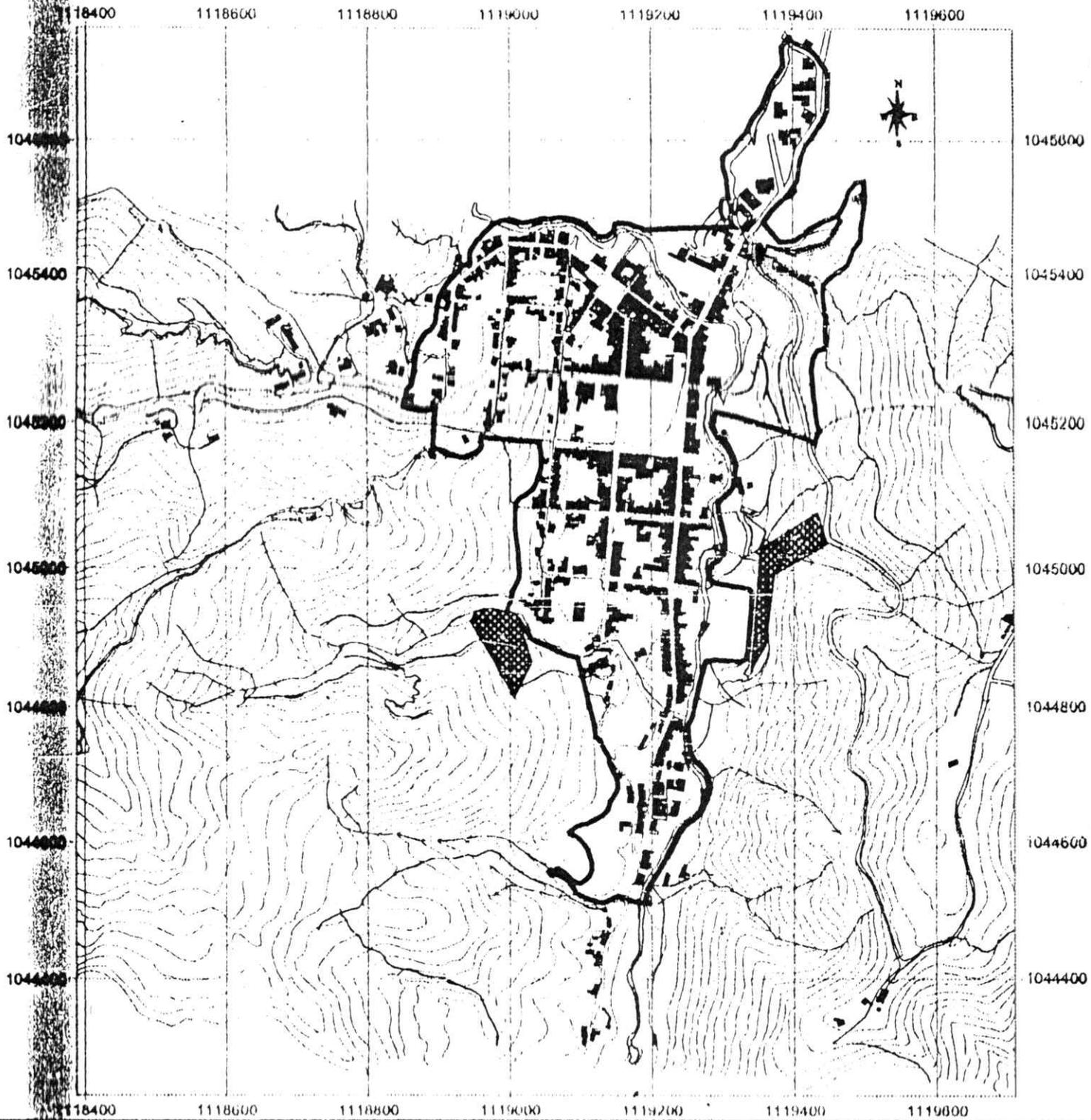
Fuente base:
CARDER

Escala de Captura 1:25000
Escala de Impresion 1:75000



- CONVENCIONES:
-  Cabecera Municipal
 -  MOV. ACTIVO TRASLACIONAL
 -  MOV. ACTIVO ROTACIONAL
 -  MOV. INACTIVO TRASLACIONAL
 -  MOV. INACTIVO ROTACIONAL
 -  EROSION
 -  MOV. CON FLUJO
 -  Boudarieres
 -  Tercerías
 -  Veredas





GOBERNACION DE RISARALDA



SECRETARIA DE PLANEACION
Subsecretaria de Estudios e Informacion
Plan Basico de Ordenamiento Territorial

Mapa Urbano de Procesos Erosivos
MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente Base:
Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:2000
Escala de Impresion: 1:8000

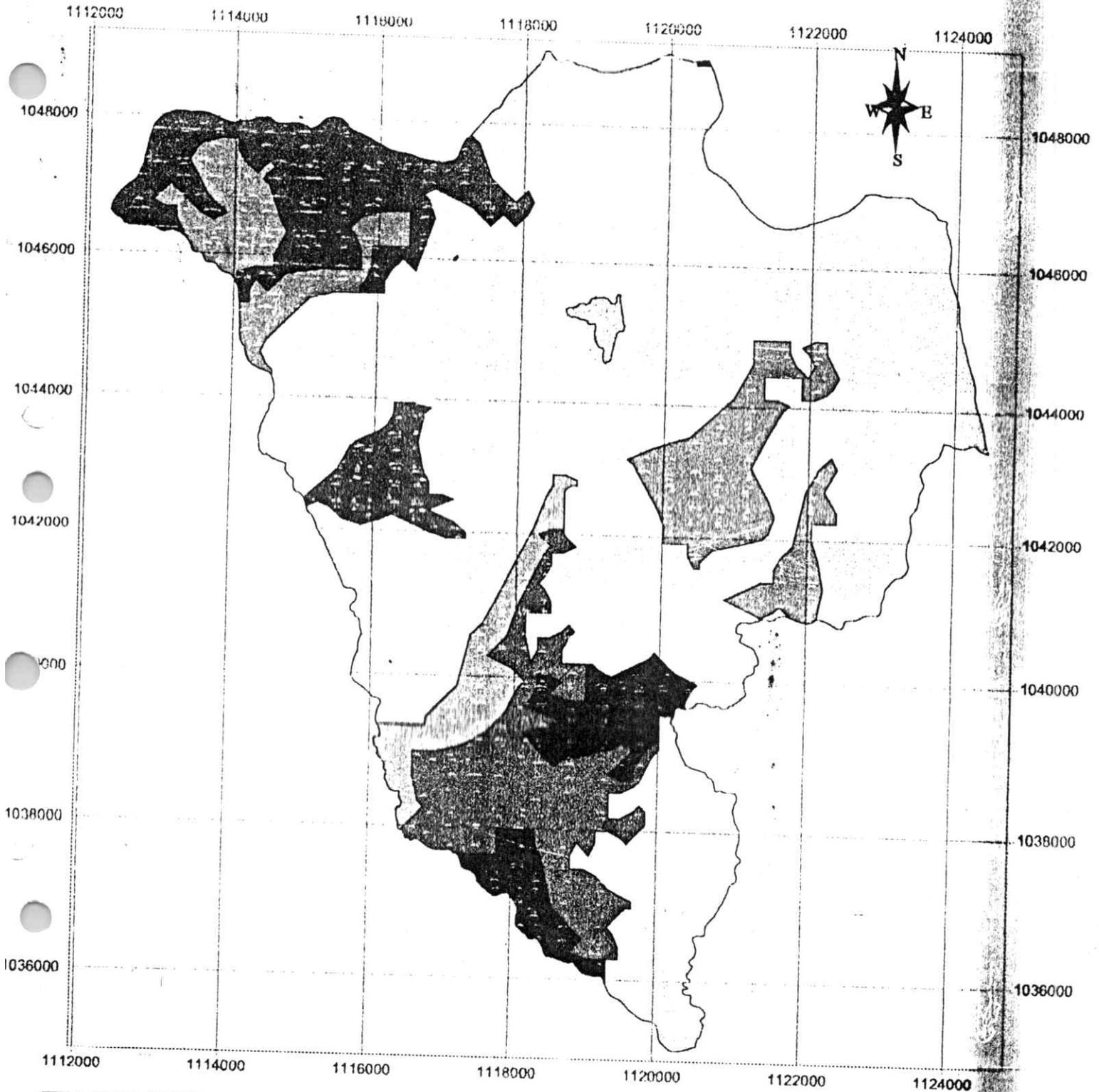


CONVENCIONES:

- PROCESOS EROSIIVOS
- MOV MASA ACTIVO ROTACIONAL
- MOV MASA INACTIVO ROTACIONAL
- MOV MASA INACTIVO TRASLACIONAL
- OCUPACION DE ORILLAS
- EROSION SUPERFICIAL
- VIAS URBANAS
- CALENOS
- CARRPAV
- CARRSIN
- CARRTRANS
- Quebradas y Fios
- Menzanas
- Calentamiento
- Curvatura



Municipio La Celia



GOBERNACION DE RISARALDA



Secretaría de Planeación
Subsecretaría de Estudios e Información
Plan Básico de Ordenamiento Territorial

MAPA DE USO ACTUAL DEL MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente base:
CARDER

Escala de Captura 1:25000
Escala de Impresión 1:75000

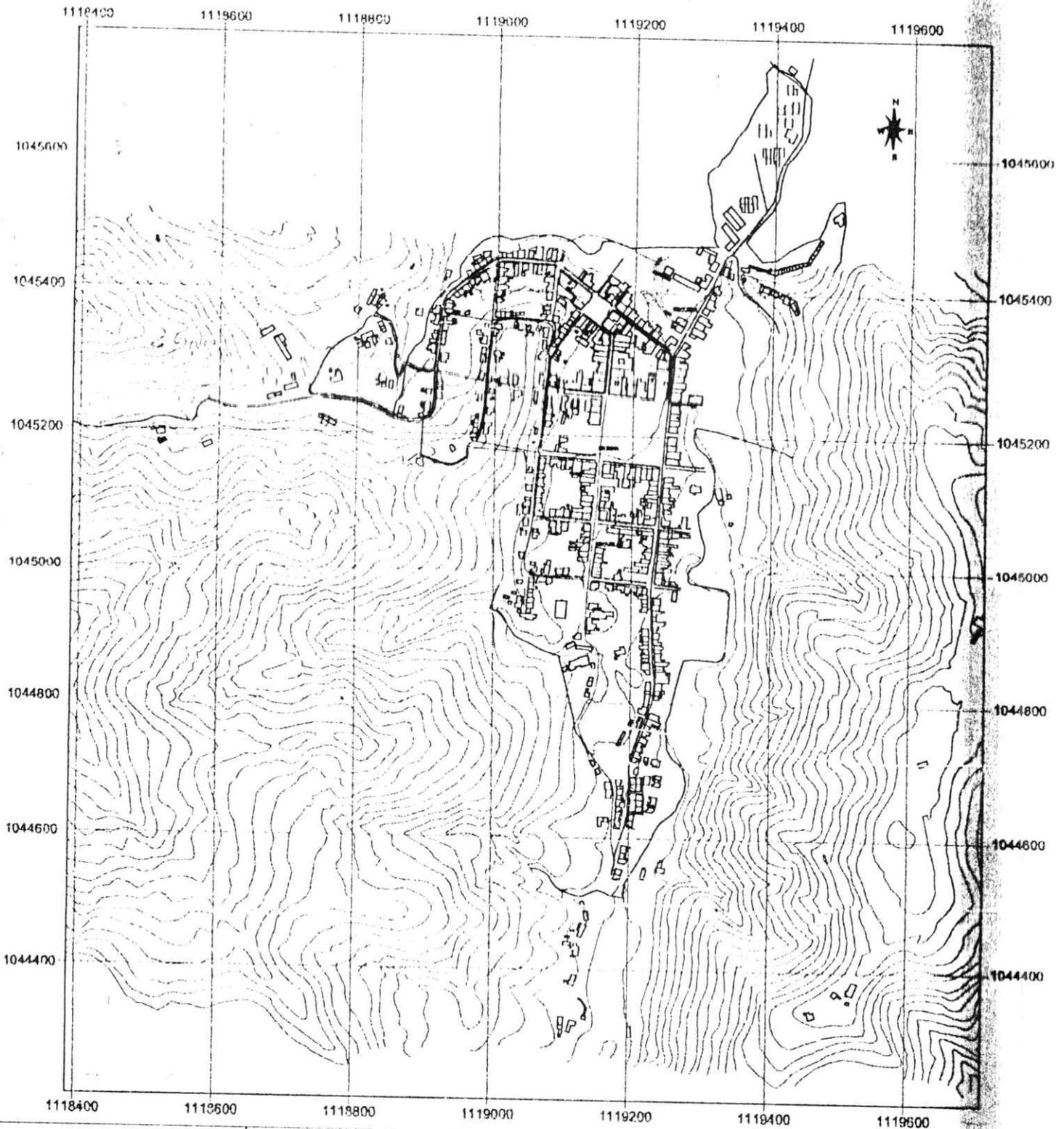


CONVENCIONES:

-  Límite municipal
-  Cabecera municipal
-  Uso suelo actual
-  Cultivos Semipermanentes
-  Pastos
-  Bosque protector productor
-  Vegetación Natural y Arbustiva
-  Sin Uso, Agropeco y forestal

DEPARTAMENTO DE RISARALDA





GOBERNACION DE RISARALDA



SECRETARIA DE PLANEACION
 Subsecretaria de Estudios e Informacion
 Plan Basico de Ordenamiento Territorial

Mapa Urbano del Sistema Vial
 MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente Base:
 Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:2000
 Escala de Impresion: 1:3000

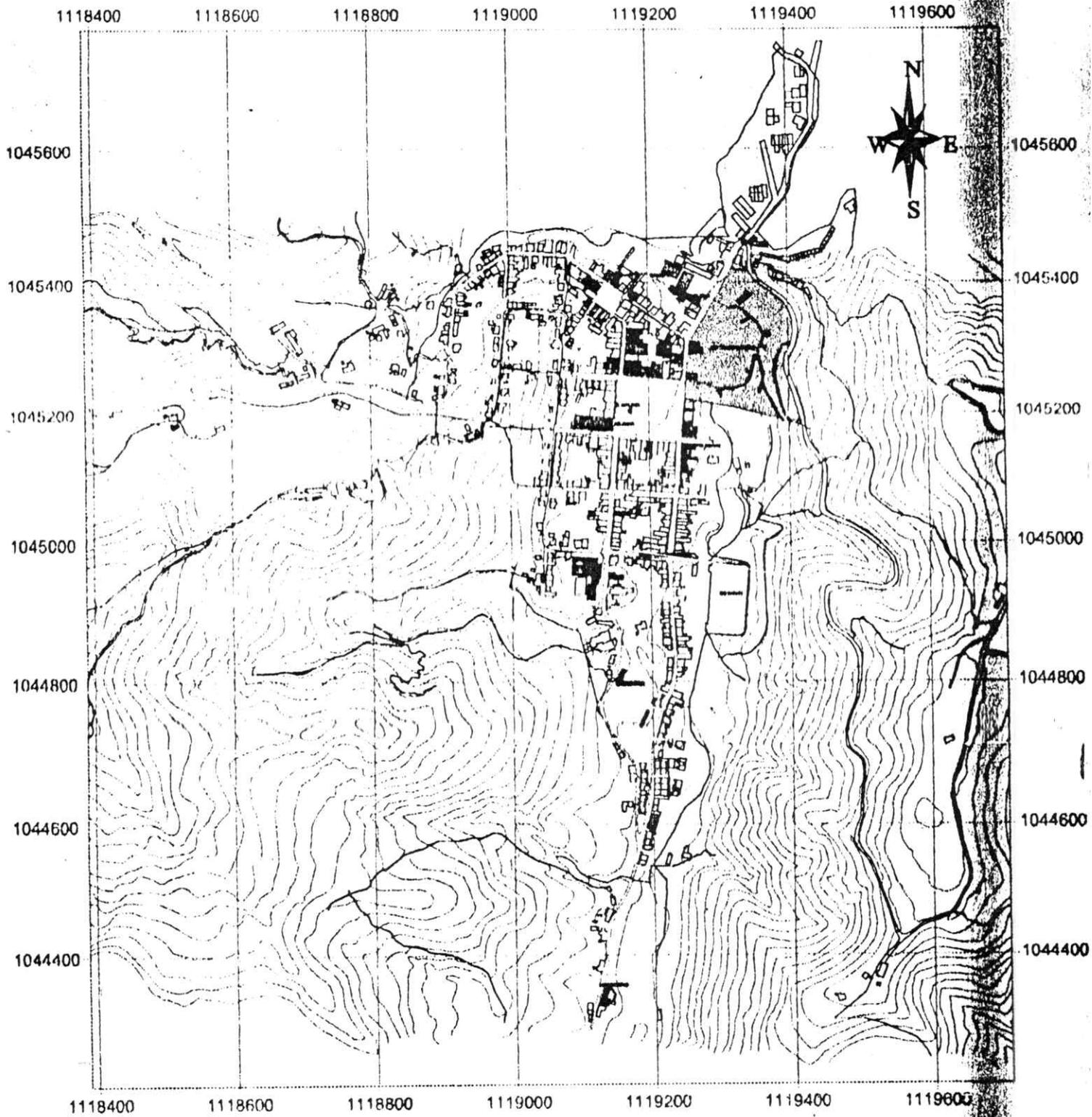


CONVENCIONES:

- Ejes estructurales
- ∩ EJE ESTRUCTURANTE
- ∩ EJE VIAL SECUNDARIO
- ∩ VIA LOCAL
- ∩ VIA SIN PAVIMENTAR
- ∩ VIA PEATONAL
- △ Curvasnivel
- Manzanas
- Cabecera municipal



Municipio La Celia



GOBERNACIÓN DE RISARALDA



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Subsecretaría de Estudios e Información

Mapa General Urbano, Equipamiento y Patrimonio

Fuente Base:
Plan de Ordenamiento Territorial

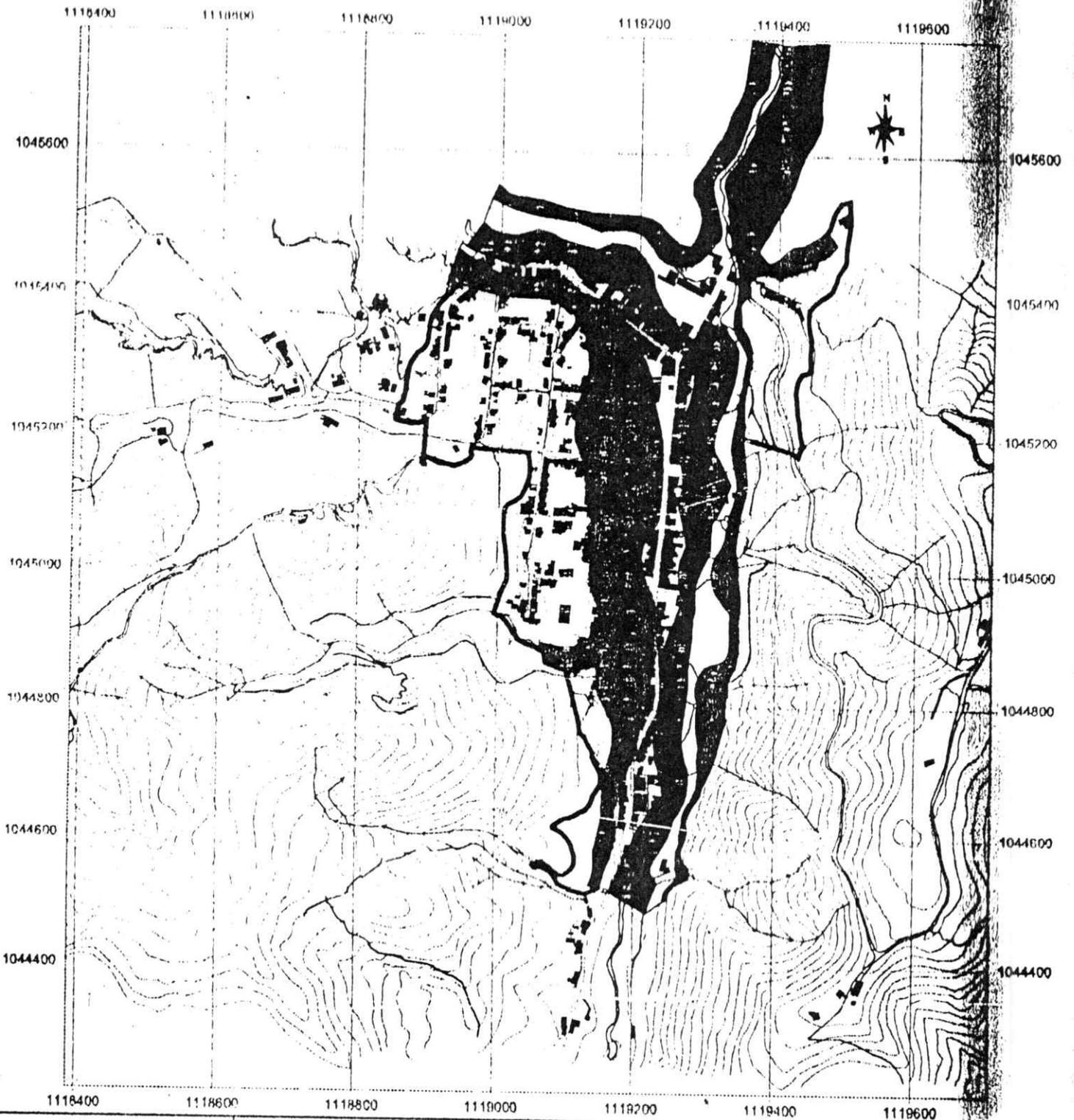
Escala de Captura: 1:2000
Escala de Impresión: 1:8000



CONVENCIONES:

- Vías
- CAMINOS
 - CARRPAVI
 - CARRSINP
 - CARRTRANS
 - Patrimonio Arquitectónico
 - Curvasnivel
 - Manzanas





GOBERNACION DE RISARALDA



SECRETARIA DE PLANEACION
Subsecretaria de Estudios e Informacion
Plan Basico de Ordenamiento Territorial

Mapa Urbano de Zonas de Riesgo por Inundacion
MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente Base:
Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:2000
Escala de Impresion: 1:8000

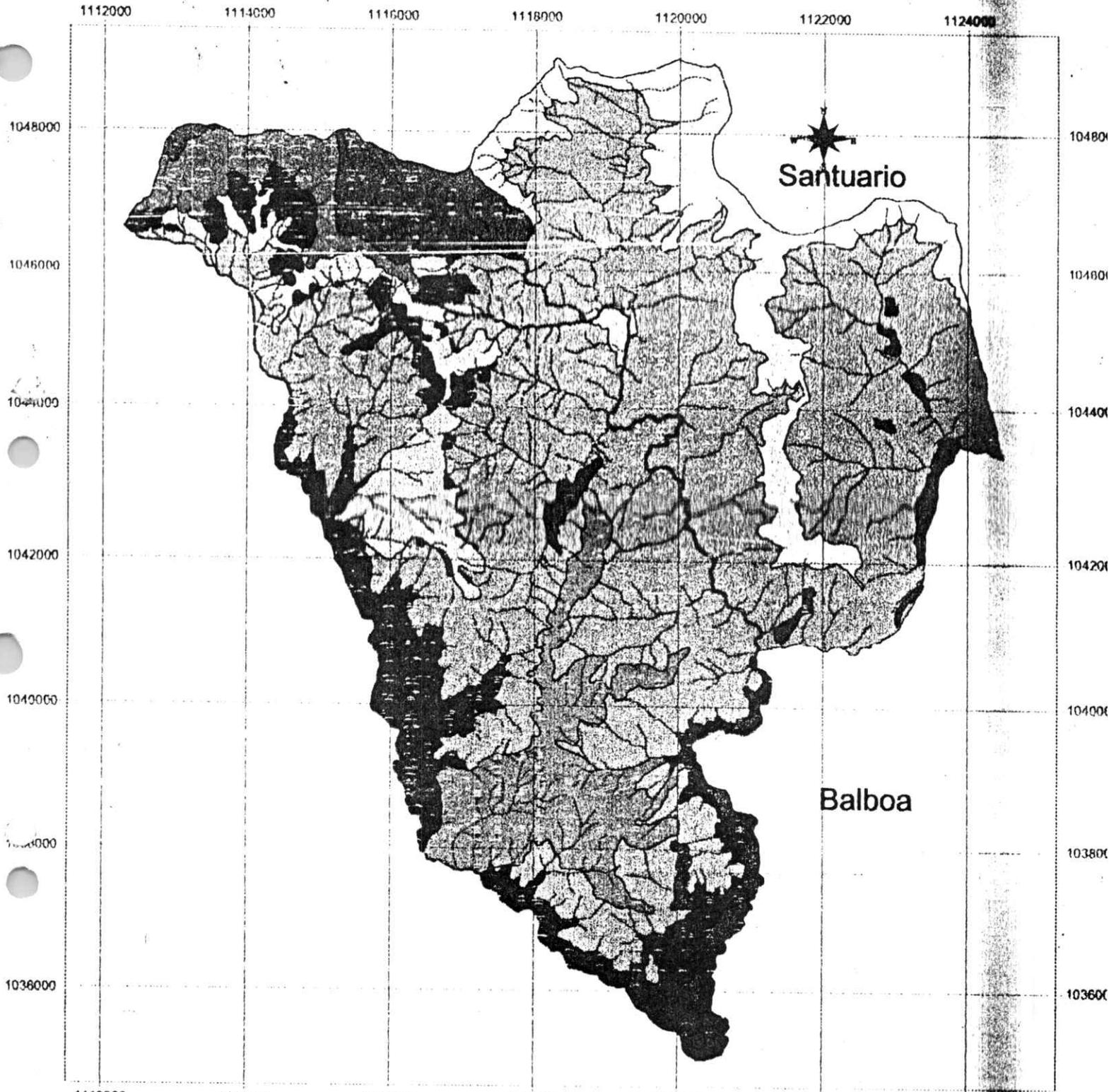


CONVENCIONES:

- Zonas para Inundacion
- Amenaza Probabilidad de Ocurrencia 0.01 AÑOS
 - Amenaza Probabilidad de Ocurrencia 0.2 AÑOS
 - Amenaza Probabilidad de Ocurrencia 1 AÑOS
- Vias urbanas
- CAMINOS
 - CARREPAV
 - CARREBEN
 - CARRETRANS
- Mercados
- Cabecera municipal
 - Curulesvivi
 - Quebradas y Rio



Municipio La Celia



GOBERNACION DE RISARALDA



Secretaría de Planeación
Subsecretaría de Estudios e Información
Plan Básico de Ordenamiento Territorial

MAPA ZONIFICACION AMBIENTAL
MUNICIPIO DE LA CELIA

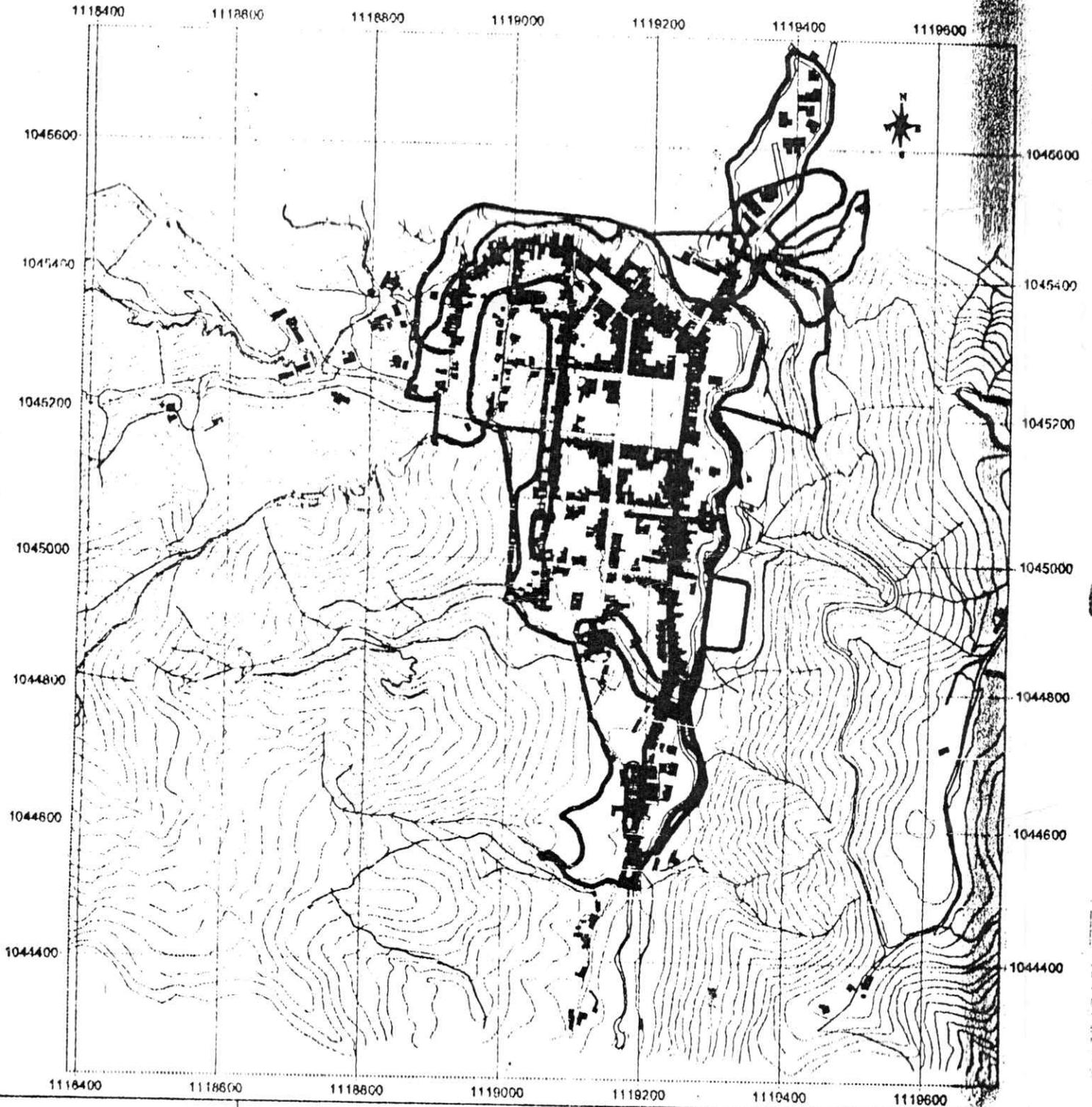
Fuente Base:
Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:25000
Escala de Impresión: 1:75000

0 2000 Metros

- CONVENCIONES:
-  Río
 -  Zona Urbana
 -  Área de Protección Administrativa
 -  Área de Conservación y Preservación
 -  Zona Productiva Agropecuaria
 -  Zona protectora de ríos
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta
 -  Área de Manejo Especial Propuesta





GOBERNACION DE RISARALDA



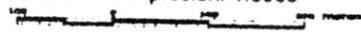
SECRETARIA DE PLANEACION
 Subsecretaria de Estudios e Informacion
 Plan Basico de Ordenamiento Territorial

Mapa Urbano de viviendas en
 Zonas de Riesgo y Amenaza

MUNICIPIO DE LA CELIA

Fuente Base:
 Plan de Ordenamiento Territorial

Escala de Captura: 1:2000
 Escala de Impresion: 1:8000



CONVENCIONES:

- Viviendas para estabilizacion
- Viviendas para reubicacion
- Vías urbanas
 - CAMINOS
 - CARRETERA PAVIMENTADA
 - CARRETERA SIN PAVIMENTAR
 - CARRETERA TRANSITABLE
- Menzanas
- Cabecera municipal
- Curvasnivel
- Quebradas y Río



Municipio La Celia

**LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CELIA
RISARALDA**

HACE CONSTAR

Que el presente acuerdo fue ampliamente discutido y aprobado en dos debates. El primero en la Comisión el día 26 de junio del año 2000 y el segundo en la Plenaria del día 30 del mes de junio del año 2000 y Fue a iniciativa del Alcalde Municipal.

La Celia Risaralda, Julio 01 del 2000

Olga Ines Florez Rendon
OLGAINES FLOREZ RENDON
Secretaria.

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CELIA
RISARALDA.

HACE CONSTAR

Que el día 3 de mayo del 2000 se recibió el documento técnico de soporte del esquema de Ordenamiento Territorial y en base al mismo el concejo municipal celebó un cabildo abierto el día 13 de mayo del 2000.

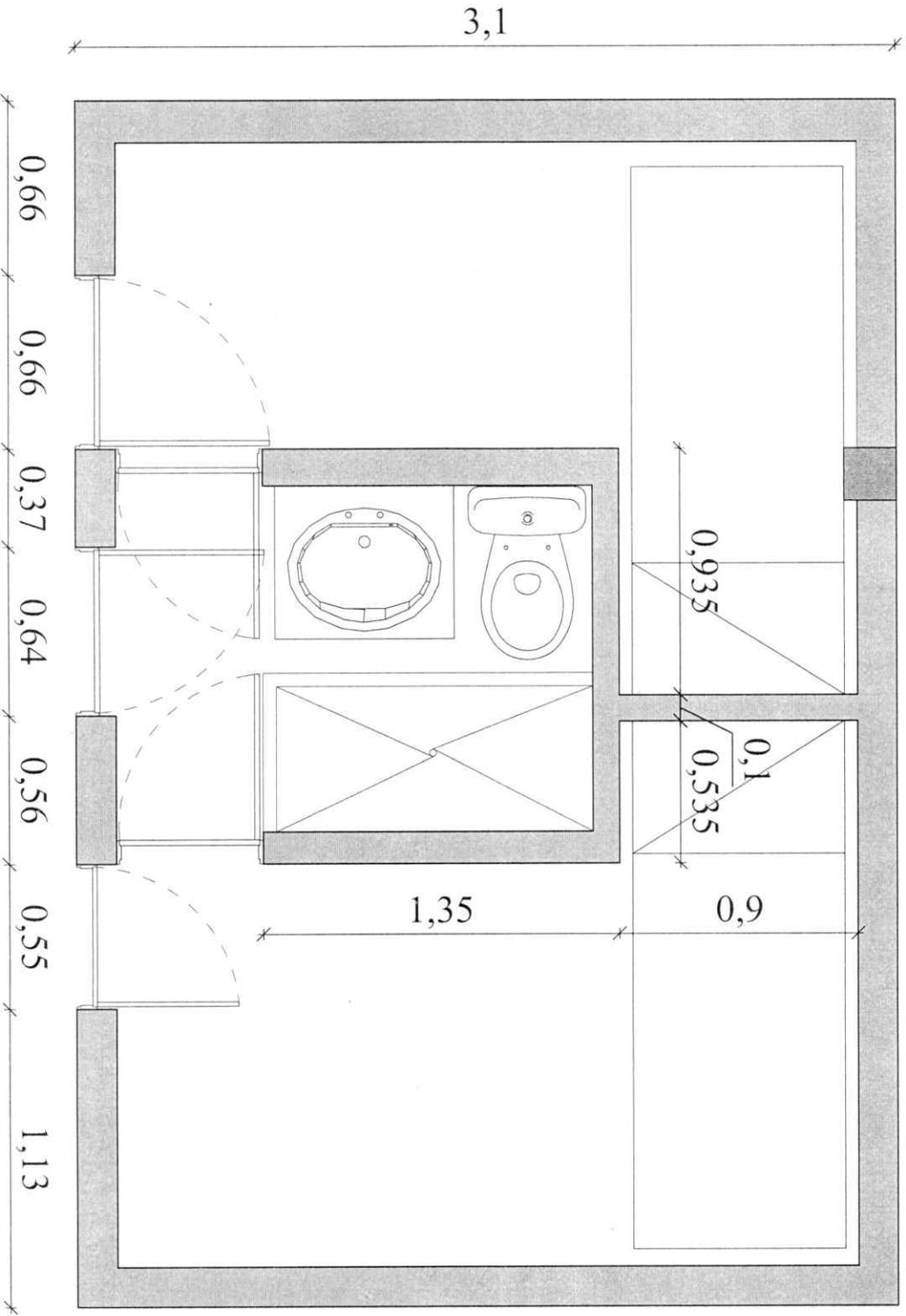
La Celia, julio 1 del 2000

Olga Ines Florez Rendon
OLGA INES FLOREZ RENDON
Secretaria

LA CELIA RISARALDA
ALCALDIA MUNICIPAL
NIT 891.480.026-2

REPRESENTANTES LEGALES DE LAS JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	No. CED.	EXPEDICIÓN	VEREDA	DIRECCIÓN	TELEFONO
1	Francisco Asdrual Granada Muñoz	6273337		SAN GERARDO		312-7751890
2	Jair Antonio Bedoya Agudelo	94262369	El Aguilá V.	CHORRITOS	EL REGALO	313-7601443
3	Jose Obdulio Alayon	80401642	San Juan (Cund)	MOMBLAM	LA ESMERALDA(Alejá)	311-6241867
4	Matha Lucia Henaó Restrepo	25201626	La Celia	CAIMALITO		312-8589721
5	María Edilma Machado Londoño	25202643	La Celia	LA PRIMAVERA	PRIMAVERA	314-6670866
6	William Ospina Moreno	18604840	La Celia	SAN CARLOS	EL MANZANILLO	313-6707329
7	Luis Alfonso Pulgarín Herrera	18604015	La Celia	EL SILENCIO		311-7479092
8	Gloria Ramirez Mejía	25193842	Santuario	LA PLAYA	EL PORVENIR	313-3327676
9	Juan Fredy Castañeda Ramirez	18604775	La Celia	ALTOMIRA	ALTOMIRA	313-7234586
10	Edinson Aguirre Zapata	18604195	La Celia	LA POLONIA		312-8958534
11	Elquin de Jesus Osorio Sanchez	4591264	La Celia	EL DIAMANTE	LA ESPERANZA	312-8289188
12	Luis Emilio Grajales	4465631	Montenegro (Q)	EL CONDOR	MONTE AZUL	312-8966141
13	Luis Carlos Osorno	4589879	La Celia	SAN EUGENIO		313-7068186
14	Ermides Alonso Garcia.	9922686	Risaraldalca)	LA SOMBRA	LACRUZ	312-8031842
15	Jose Arbey Benjumea Florez	18604373	La Celia	LA SECRETA	EL REGALO	312-7506098
16	William Antonio Narvaez Jaramillo	4590420	La Celia	LA CAPILLA	BUENA VISTA	313-6733763
17	Luis Enrique Calle Castro	4591363	La Celia	EL TIGRE		312-2701459
18	Luis Argemiro Adarme Duque	18605251	La Celia	LA ZELANDIA		313-7003850
19	Orlando Gaviria Marin	18603608	La Celia	PATIO BONITO		3148397963
20	William de Jesus Alvarez Chica	18604316	La Celia	EL TAMBO	LA CABAÑITA	313-7009005
21	Dora Ester Salinas Ospina	25201467	La Celia	CAIMAL		313-7906564
22	Jesus Maria Castaño Molina	4590218	La Celia	LA MONTOYA		311-7210384
23	Egidio Antonio Posada Torres	4590444	La Celia	LA CASCADA		312-7917678
24	Luis Alonso Ramirez Duque	6274000	El Aguilá V.	LA ESTRELLA	AGUALINDA	314-7176149
25	Amparo Cardona Becerra	25201707	La Celia	EL BRILLANTE	MIRAVALLE	313-6739493
26	Guillermo Valencia	4379627	Balboa	MONOS	LAS PALMAS	311-7793419
27	Libardo Antonio Quintero	4591144	La Celia	B.DOSQUEBRADAS		313-7935180
28	Fabian Antonio Grajales Salinas	18604344	La Celia	B. LIGELLY MURIEL	CRA2- BLO5-C29	312-8661860



Alcaldía de La Ceja



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

PROYECTO

CONTIENE

Planta

DIBUJO

Arq. Ricardo L. Cuartas
UNAL
Sede Medellín

DISEÑO

ESCALA DE DIBUJO

1 / 25

FECHA

Octubre de 2008

PLANON°

01

NÚMERO DE PLANOS

01

PUNTO CARDINAL NORTE



LEYENDA

-  Limite Municipal
- Uso Sugerido del Suelo**
-  Agropecuaria
-  Bosque Protector
-  Bosque Protector Productor
-  SilvoPastoral

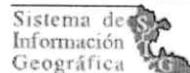


ATLAS DE RISARALDA
GOBERNACION DE RISARALDA
 SECRETARIA DE PLANEACION DEPARTAMENTAL
 MUNICIPIO DE LA CELIA

MAPA DE USO SUGERIDO DEL SUELO

FUENTE DE LA INFORMACION

Mapa No 23 AC 1988
 Planes de Ordenamiento Territorial Municipales, 1999



Pereira, Junio de 2003

Escala de captura 1:25,000
 Escala de Impresión 1:100,000
 Datum: Bogotá
 Elipsoid: Internacional 1924
 Gauss Oeste
 Lat. 4° 35' 56,57"
 Lon. - 77° 4' 57,30"

Campo Elias Usuga Curseo.

V. El Silencio - Fr La Laguna

Cel. 314-6340741.