

DEPARTAMENTO DEL HUILA

MUNICIPIO DE TIMANA



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(PROYECTO DEACUERDO No. 0 DEL DE DICIEMBRE DE
1.999)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
Municipio de Timaná
Nit. 891.180.182-6

ACUERDO No. 044 de 1999

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

El Honorable Concejo Municipal de Timaná, en uso de sus atribuciones legales que le señala el artículo 313 N°6 de la Constitución Nacional y en especial de la Ley 388 de 1.997

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Timaná, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y Parágrafo. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: 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.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará 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 público sobre el interés particular
Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a- Teniendo en cuenta principios y preceptos constitucionales y legales, principalmente lo establecido en la Ley 388, este esquema promoverá la mejora en la calidad y nivel de vida, a través de una dinamización de la economía, mejora en infraestructura y alternativas educativas y laborales.
- b- Promover y conservar el patrimonio histórico, cultural y ecológico de la región.
- c- Crear una conciencia ciudadana de progreso, dinamismo y desarrollo que impulse cambios estructurales como respuesta a las exigencias del nuevo milenio.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Regular y orientar el desarrollo, utilización y transformación del suelo.
- b. Reforzar las relaciones funcionales, intermunicipales e intramunicipales que consoliden la región sur del departamento.
- c. Garantizar un crecimiento ordenado y progresivo de los asentamientos urbanos.
- d. Consolidar una infraestructura física eficiente, basada en las necesidades funcionales y de embellecimiento estético.
- e. Configurar una infraestructura vial bien organizada, que satisfaga las necesidades básicas funcionales del Municipio.
- f. Hacer de Timaná un Municipio modelo en cuanto a organización social, valorando y promoviendo aspectos vitales como la identidad cultural, participación ciudadana y educación.
- g. Establecer un perímetro urbano que responda a las necesidades de crecimiento de la población, en el que se mejore el espacio público y su equipamiento.
- h. Dinamizar la economía, a través de la creación de sistemas alternativos de producción, de programas agroindustriales, microempresas, activación del comercio, explotación minera y actividades ecoturísticas.
- i. Contribuir a la recuperación del río grande de la Magdalena, disminuyendo el grado de contaminación y la cantidad de sedimentos aportados al mismo, a su vez, por medio de programas de revegetalización, aumentar el caudal del río Timaná y así el de esta gran arteria fluvial.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7 :Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- 1. Promoviendo programas que busquen implementar sistemas económicos de producción alternativa.
- 2. Creando programas y proyectos agroindustriales.
- 3. Incentivando la creación de futuras microempresas y el apoyo a las actuales.

4. Activando el comercio local, intermunicipal e interdepartamental.
5. Impulsando la explotación minera, con restricciones que permitan una adecuada explotación, teniendo en cuenta el impacto social, ecológico y económico.
6. Creando programas ecoturísticos.
7. Organizando y promoviendo los movimientos sociales del Municipio, a fin de articularlos en una sola dirección.
8. Desarrollando la infraestructura cultural promoviéndola e impulsándola.
9. Diseñando programas que incentiven la participación ciudadana y el desarrollo educativo formal y no formal.
10. Organizando aspectos infraestructurales como servicios públicos, vías, espacio público y equipamiento colectivo.
11. Ordenando las funciones y usos específicos del equipamiento y espacio público.
12. Implementando programas de descontaminación y tratamiento de aguas residuales.
13. Creando programas de revegetalización que disminuyen la sedimentación y aumentan el caudal.
14. Adquiriendo predios sobre las riberas y en nacimientos de cuerpos de aguas.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias de mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: 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.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: 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.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 14: Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial 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. En Timaná, se organizará la participación comunitaria, conformando la promotoría ciudadana, que se encargará de crear y articular los movimientos sociales del municipio y de llevar a la práctica los lineamientos, programas, proyectos y estrategias establecidos por el E.O.T. del municipio, en armonía con la administración municipal.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo).

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- Promover la implantación definitiva de una oficina del E.O.T. que promueva la ejecución y desarrollo del mismo.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.
- c- La divulgación amplia y efectiva del Esquema.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de Timaná se encuentra al sur del departamento del Huila. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos con las planchas cartográficas del IGAC que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano, suburbano, de expansión urbana a corto plazo y expansión urbana futura) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas que se presenta en el mapa de división veredal.

CREACION DE BARRIOS, VEREDAS, COMUNAS Y CORREGIMIENTOS

El Concejo Municipal a iniciativa de la alcaldía Municipal, de los concejales o por iniciativa popular establecerá las divisiones del territorio municipal. Parágrafo 2 del Artículo 71 de la Ley 136 de 1991. El Parágrafo 1 del Artículo 117 de la Ley 136 de 1994 establece los rangos en el número de habitantes para la creación de comunas y corregimientos.

Establecer un mínimo de 500 habitantes por cada vereda. (Tanto la que se crea como de la o las que se segregan, mantendrán ese mínimo) y un máximo de 10 barrios por cada comuna.

Para la creación de nuevas veredas se tendrá en cuenta la problemática de cada sector teniendo en consideración factores de localización por conformación en accidentes geográficos principalmente. Según distancia a centros administrativos, densidad, clase de problemas en la zona; la solicitud por escrito e individual de todos y cada uno de los jefes de hogar en que quedara conformada la vereda sin excepción alguna; el cruce de las anteriores variables determinara las mismas.

Dada la categoría del Municipio cada una de estas entidades debe contar con un mínimo de 500 habitantes por cada división de vereda o barrio. Las creadas en la actualidad mantendrán su carácter.

Modifícase la agrupación de las veredas por corregimientos según relación. Así mismo se suprimen cinco corregimientos y la distribución será en dos corregimientos, así:

CORREGIMIENTO NORTE . Cosanza, Naranjal, Alto Naranjal, El Pedregal, Juan Martín, La Falda, La Minchala, Las Mercedes. Lirio Santa Clara, Montañita, Palmo, Piragua, Quinche, San Antonio, San Isidro, Santa Fe y Sicande.

CORREGIMIENTO SUR . Aguas Claras, Alto Santa Barbara, Bajo Santa Barbara, Buenos Aires, Camenzo, Cascajal, Criollo, El Diviso, El Tejar, La Esperanza, La Florida, La Penua, Loma Larga, Mantagua, Mateo Rico, Palmitos, Pantanos, Paquies, Sabaneta, San Calixto, San Marcos y Toba.

La anterior modificación atendiendo lo ordenado en el Parágrafo 1 del Artículo 117 de la ley 136/94 que reglamentó que cada corregimiento o comuna debe contar con un mínimo de cinco mil habitantes contrariando lo ya acordado en este Concejo Municipal Acuerdo 6 de 1.990.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Timaná el suelo se clasifica como **suelo urbano, zona suburbana, zona de expansión urbana a corto plazo y de expansión futura, y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

SUELO URBANO

ARTICULO 21: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano. Mapa sector urbano.

ZONA SUBURBANA

ARTICULO 22: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y dispone de los servicios públicos con los que cuenta la zona urbana. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Mapa de zonificación Urbana.

ZONA DE EXPANSION URBANA A CORTO PLAZO Y FUTURA

ARTICULO 23: Es el suelo destinado a atender el crecimiento del suelo urbano que llegare a superar el perímetro actual dividiéndose en expansión a corto plazo y expansión futura la primera se destina a la vigencia de la administración municipal actual, la segunda para efectos de expansión posterior. Mapa de Propuesta E.O.T.

SUELO RURAL

ARTICULO 24: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. mapa de clasificación general del territorio.

TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 25: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 26: Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, la llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 27 : Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 28: USO PRINCIPAL Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 29: USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 30: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 31: USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 32: PROTECCION: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 33 : CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas determinadas en el esquema de ordenamiento incluidas en el plano.

ARTICULO 34: REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 35: REHABILITACION: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 36: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 37: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

ARTICULO 38: PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (menos de 0,2 unidades de gran ganado¹ por Ha)

ARTICULO 39: PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha.

ARTICULO 40: MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 41: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales de primer nivel (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, oficinas de profesionales, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares. En esta categoría se incluyen establecimientos educativos de más de 300 estudiantes.

Nivel III metropolitano y subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, compra ventas, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento, bodegas, graneros, centrales de distribución (gaseosas, cervezas, licores, cemento, café,

maíz y otros), y otros incluyendo insumos cuya capacidad de almacenamiento sea superior a 10 m² y/o 20 m³; deberá disponer de sitios de parqueo suficientes independientes del espacio público.

Nivel IV nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

ARTICULO 42: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

ARTICULO 43: INDUSTRIA JARDÍN: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías, donde el índice máximo de construcción será del treinta por ciento (30%).

ARTICULO 44: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 45: RECREACIÓN Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

ARTICULO 46: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

DE LAS ACTIVIDADES DE Y LOS USOS DEL SUELO URBANO.

ARTICULO 47. Para efectos de la racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro (4) actividades básicas: (1) vivienda, (2) comercio, (3) industria, (4) institucional y servicios a la comunidad.

ARTICULO 48. Cada una de las actividades básicas descritas en el artículo anterior se clasifican en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

DE LA VIVIENDA:

ARTICULO 49. Se definen como usos de viviendas aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

PARAGRAFO: Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda, todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales: estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

ARTICULO 50. Las áreas de vivienda se clasifican en cuatro (4) grupos:

- a) Áreas de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas destinadas para la ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.
- b) Áreas de vivienda multifamiliar: son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio.

- c) Agrupaciones de vivienda: son aquellas áreas designadas para ocupación de más de tres (3) viviendas por predio con copropiedad de áreas libres y comunales.
- d) Residencial con reserva: En aquellos terrenos cuya inclinación sea superior al treinta por ciento (30 %) se destinará a fines de residencial con reserva forestal donde el número máximo de unidades de vivienda sea de cuatro por hectárea.

DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES:

ARTICULO 51. Se definen como usos de actividades comerciales aquellos destinados a la venta, distribución o intercambio de bienes, productos o servicios.

El sector comercial de Timaná está generado longitudinalmente sobre los costados de los dos ejes viales de mayor importancia del Municipio, carreras 3ª. y 4ª; además del sector de la galería o de la plaza de mercado sobre los cuales se genera la mayor actividad de tipo comercial; formándose una zonificación espontánea que determina los usos y localiza los servicios dando una mayor comodidad y orientación a la ciudadanía. Toma el carácter de zona de actividad comercial múltiple.

ARTICULO 52. Los usos de actividad comercial se clasifican en cuatro (4) grupos:

- a) **GRUPO 1.** Complementario de la vivienda por cuanto constituyen artículos de primera necesidad, que no requieren locales especializados ni ocasionan congestiónamiento del tráfico urbano ni molestias al uso residencial. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Venta de alimentos al detal, servicios personales, fotografía, miscelánea, cafetería, heladerías, fuentes de soda, droguería, librerías, zapaterías, tiendas.

- b) **GRUPO 2.** Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda pero que por su propia actividad generan congestiónamiento de vías, requieren de locales especializados, y no producen ningún tipo de contaminación. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Almacenes de ropa, de calzado; agencias de viaje; electrodomésticos; ferretería; restaurantes; venta de discos; entidades financieras; textiles al detal; oficinas; consultorios; funerarias; estancos; lavanderías; reparación de artículos, almacén y taller de bicicletas.

- c) **GRUPO 3.** Los que por su magnitud requieren locales especializados y bodegas, áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, poseen más de (10) empleados y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los existentes en el sector. Este grupo son incompatibles con la vivienda por generar ruidos y daños a la calidad de vida tanto física como ambiental y está conformado por las siguientes actividades:

Supermercados, cines, venta y exhibición de vehículos, venta de alimentos al por mayor, depósitos y graneros, venta de maquinaria, tuberías, bares, tabernas, discotecas, quiles, cantinas, billares, montallantas, lavado de autos, cambio de aceite, servitecas, venta de muebles, hoteles, estaderos, canchas de tejo, galleras, bingos, juegos electrónicos, juegos de azar y traga monedas.

- d) **GRUPO 4.** Son los que contaminan el ambiente con ruidos, polvo, olores, y requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Estaciones de servicios, talleres de vehículos, talleres de ornamentación, bodegas, materiales de construcción, venta de insumos industriales, tabilladoras, polvoreras, venta o distribución de combustibles, venta de productos agroquímicos, silos y trilladoras.

PARAGRAFO 1: Los establecimientos que generen ruido se acogerán a los Códigos de el Ministerio de Salud y Ministerio del Medio Ambiente, que serán de estricto cumplimiento vigilados y ejecutados por las autoridades competentes.

DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

ARTICULO 53. Se definen como actividades de usos industriales aquellos destinados a la producción, transformación y/o reconstrucción de bienes y productos.

ARTICULO 54. Los usos de actividades industriales se clasifican en tres (3) grupos:

- a) GRUPO 1. Industria doméstica complementaria con la vivienda, no requieren locales especializados, no ocasionan molestias al uso residencial ni contaminación y cuyo número de empleados es inferior a (3). Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Confecciones de textiles, cueros, alimentos y artesanías.

- b) GRUPO 2. No producen efectos tóxicos y contaminantes explosivos, pero requieren de controles de ruidos, calor, vibraciones y desechos como humo, aguas residuales, basuras. Requieren de espacios de almacenamiento, área de cargue y descargue con un número de empleados mayor a (3) o que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Carpintería, talleres de industria metálica y de ornamentación, alimentos, fábrica mayor de textiles, talabartería y otros.

- c) GRUPO 3. Son las que por tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial, o predios que le permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias, con un número de empleados mayor a (3) y que requieren de servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Requieren de permiso especial de la Junta de Planeación para su ubicación. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Fábrica de baldosines, pre - fabricados de concreto, y otras que utilicen el cemento como materia prima, fábricas de cemento, fábricas de ladrillo, tejas y materiales en cerámica, fábricas de alimentos, concentrados para animales, silos de secamiento, tabilladoras, tostadoras y trilladoras.

DE LAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES Y DE SERVICIO A LA COMUNIDAD.

ARTICULO 55. Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes Ejecutivo, Legislativo y/o judicial.

ARTICULO 56. Los usos de actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en tres (3) grupos.

- a) GRUPO 1. Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

- Asistenciales (salacuna, guardería, jardín infantil, puestos de salud)
- Culturales (salones comunales, casas culturales, teatros, bibliotecas)
- Educación (escuelas, colegios)
- Culto (capillas o iglesias, templo).

- b) GRUPO 2. Establecimiento con cubrimiento en toda la ciudad, que por su magnitud o actividad produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Instalaciones de administración pública, clínicas, hospitales, universidades, establecimiento para recreación y deporte, clubes.

- c) GRUPO 3. Establecimientos considerados especiales por su carácter únicos en la ciudad y que por la magnitud de sus actividades producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

Plazas de mercado, centrales de abastos, mataderos, plazas de ferias, estadios, coliseos, plazas de toros, terminales de transporte, cementerios, basureros, estaciones de bomberos, cárceles, instalaciones militares o similares, plantas de tratamientos de aguas residuales y desechos sólidos.

PARAGRAFO 1 : Normas de comercio alrededor de la Plaza de Mercado(100 Mts a la redonda), para la protección de las áreas aledañas de uso y establecimientos de alto impacto social y ambiental.

Son de uso compatible el comercio de los grupos 1, 2 en su totalidad y del grupo 3 se exceptúan los de alto impacto social y contaminación ambiental como : tabernas, bares, discotecas, griles y cantinas que generan contaminación auditiva y causan incomodidad al diario vivir de la comunidad.

PARAGRAFO 2 : Normas de compatibilidad comercial al rededor de el Parque y de los Centros de culto religioso (100 Mts a la redonda), Son compatibles el comercio de los grupos 1,2,y 3, con restricciones en algunas actividades del grupo 3 que se deben acoger a los códigos y normas de convivencia social, ambiental y de el respeto por el espacio público.

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 57: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 58: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en seis (6) unidades de manejo ambiental que se presentan en el mapa de propuesta uso del suelo rural y en la tabla correspondiente. Las unidades son las siguientes:

1. AREA FORESTAL PROTECTORA - PRODUCTORA :

Se entiende por Area Forestal Protectora - Productora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que además pueden ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

- Uso Principal : Conservación y establecimiento comercial
- Usos Compatibles : Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
- Usos Condicionados : Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimientos de infraestructura para los usos compatibles.
- Usos Prohibidos : Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

2. AREA FORESTAL PROTECTORA O RESERVA FORESTAL

Se denomina Area de Reserva Forestal las zonas de propiedad pública o privada para destinarlas exclusivamente al establecimiento y utilización racional de las áreas forestales protectoras o productoras o protectoras - productoras. Comprende todos los terrenos adquiridos por el Municipio para tal fin, incluyendo el área del ecosistema estratégico Peñas Blancas. El Municipio hará los acercamientos necesarios, que conduzcan a la delimitación exacta de este ecosistema.

No podrán ser adjudicados los baldíos de las áreas de reserva forestal. las áreas en proceso de desarrollo forestal y que estén cubiertas con el Certificado de incentivo forestal no serán sujetas de programas de Reforma Agraria.

Comprende también las áreas de rondas hídricas, es decir las ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua.

- Uso Principal : Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos .
- Usos Compatibles : Recreación pasiva o contemplativa.

- Usos Condicionados : Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- Usos Prohibidos : Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

3. AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA INTENSIVA.

Es el área que comprende los suelos de alta capacidad agrológica , en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizado por el relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

- Uso Principal : Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental
- Usos Compatibles : Vivienda del propietario, trabajadores, y establecimientos institucionales de tipo rural.
- Usos Condicionados : Cultivo de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunícolas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.
- Usos Prohibidos : Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteos con fines de construcción de vivienda.

4. AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA MODERADA.

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica ; caracterizada por un relieve plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda , con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

- Uso Principal ; Agropecuario tradicional a semi- mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15 % del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.
- Usos Compatibles : Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario.
- Usos Condicionados : Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
- Usos Prohibidos : Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción y vivienda.

5. AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA BAJA :

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%.

- Uso Principal : Agropecuaria tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.
- Usos Compatibles : Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura.

- Usos Condicionados : Cultivo de Flores, granjas porcinas , recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y minería.
- Usos Prohibidos : Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria y transformación manufacturera.

6. AREA FORESTAL PRODUCTORA

Son zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales con fines comerciales o de consumo.

- Uso Principal: Producción forestal directa o indirecta, su uso principal debe ser para plantaciones, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.
- Uso Compatible: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.
- Uso Condicionado: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de viviendas, infraestructura básica para aprovechamientos forestales e infraestructura básica para establecer usos compatibles.
- Uso Prohibido: Industrias diferentes a la forestal, urbanizaciones a loteo para construcción de vivienda.

COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 59: ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas históricas y cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de propuesta de E.O.T. El suelo urbano se extiende también a los centros poblados de Cosanza y Naranjal. Su perímetro no se extenderá por ser vivienda en consolidación y el mismo está determinado en los planos respectivos. Mapa 2 y 3.

ARTICULO 60: PERÍMETRO URBANO : Se determina el perímetro urbano:

Inicia en el costado occidental del casco urbano en la rivera del río Timaná, sigue hacia el oriente, bordeando las manzanas 94, 75 y cruzando vía nacional se encuentra con límites del predio de Adolfo León Vargas Polanco, sigue hacia el norte inicialmente por el límite entre la carrera 4ta y predios del señor Vargas Polarico hasta encontrarse con predios del señor Matías Silva Castro, sigue el perímetro hasta encontrarse con la calle 4ta y siguiendo en línea recta hacia el oriente sale a la vía que conduce a Cosanza, continuando hacia el norte bordeando la urbanización La Primavera hasta encontrarse con la carrera 8 y el zanjón colorado continúa por este hasta el nor – occidente bordea la urbanización Los Laureles; se encuentra con la calle 9 hasta encontrarse con la esquina sur oriental de la manzana 85, desde allí sigue hacia el norte por el costado oriental de las manzanas 84; 83; 100, continúa bordeando los costados norte de las manzanas 100 y 82 se encuentra en la calle 13, siguiendo hacia el nor – occidente los límites entre los barrios Libertador Primera y Segunda Etapa hasta la calle 16 siguiendo por esta hacia el occidente pasa a la carrera 4ta, continúa bordeando el cementerio en su costado norte junto con el mismo costado occidental de la manzana 001 hasta el límite con el río Timaná, desde allí sigue por orillas las orillas de este, aguas arriba hasta encontrar el punto de partida (Ver mapa No 20 "Mapa Base").

ARTICULO 61: Adóptase el siguiente perímetro para determinar la zona de expansión urbana futura (la cual será envolvente al perímetro urbano).

Por el costado oriental estará delimitado por la proyección de la vía circunvalar. Por el costado occidental estará delimitado por el río Timaná y la cota 1.050 metros sobre el nivel del mar entre las carreteras a San Marcos y la carretera a Elías. Así mismo, se estableció el perímetro de las inspecciones de Cosanza y Naranjal el cual no se incrementará por tener viviendas en consolidación.

ARTICULO 62: Adóptase el siguiente perímetro para determinar el suelo suburbano:

La zona delimitada por las paralelas a 40 metros a cada lado de las vías con destino a Pitalito hasta el lindero con ese Municipio y con destino a Altamira hasta el puente a Elías. El número máximo de predios permitidos será de 4 por hectárea y demás normas urbanísticas contenidas en la tabla 2 con excepción del ancho del lote que tendrá un mínimo de 250 metros.

ARTICULO 63: El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana

1-ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. subzona de conservación

Corresponde al área circundante al parque principal de TIMANA. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

PARÁGRAFO: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de TIMANA. Para determinar tal condición se faculta a la Junta Directiva del Banco Inmobiliario.

b. Subzona de Actividad Residencial consolidada, corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

c. Subzona de actividad residencial en consolidación Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área. Las inspecciones de Cosanza y Naranjal se agrupan en esta subzona.

ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 64: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos.

ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL

ARTÍCULO 65: Comprende la zona tradicional de Timaná y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes. La Junta Directiva del Banco Inmobiliario en conjunto con el Instituto Huilense de Cultura determinarán además de los establecidos en este acuerdo cuales inmuebles serán objeto de ser considerados.

ZONA DE AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 66: Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa, representan alto riesgo. Tales zonas contarán con la siguiente reglamentación:

1. **ZONA DE PROTECCION RIO TIMANA:** Faja de 30 metros a cada lado a partir del cauce la cual se podrá intervenir (construir vías, andenes, parque longitudinal, obras de arte) hasta un máximo de 15 metros.
2. **ZONA DEL ZANJON COLORADO:**
 - A. Entre carreras 1ª y 5ª se mantendrá el carácter de vía escénica con un paramento de 9 metros al cauce.

- B. De la carreta 5ª hacia el oriente tendrá un aislamiento mínimo de 10 metros por cada lado a partir del cauce.
3. ZONA DEL ZANJON AZUL: tendrá un aislamiento mínimo de 10 metros por cada lado a partir del cauce.
4. ZONA DE FALLAS GEOLOGICAS: Los puntos donde se determinen tales fallas no se pueden realizar construcciones de carácter permanente destinadas a vivienda, comercio, industria en un ancho de 100 metros a cada lado de la misma.

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 67: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

ARTICULO 68: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Y deban presentar una transparencia mayor al 85 %.: El área del acuaparque Villa Mercedes será ampliada, anexándole el lote de la actual urbanización Convivir, que será reubicada.

Derogado

ARTICULO 69: Crease el establecimiento denominado Banco Inmobiliario de Timaná según el ordenado en los artículos 118 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997 que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo el aprovechamiento económico de los bienes anteriores, además el manejo de ejidos municipales. Tal Banco estará gerenciado por el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal. El control y promoción entre gremios de programas de vivienda de interés social por auto construcción Art. 205 del Decreto 78 de 1987 y Decreto 1168 de 1996.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 70: 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 éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, como se presenta en la tabla 1. Perfiles de la normativa actual, de las vías urbanas del Municipio de Timaná, perfil del Paramento a Paramento en metros.

Tabla No. 1 Perfiles Viales

Tipo	Nombre	Berna		Anden		Calzada		Varios				Total
		A	B	A	B	A	B	C	D	E	ZV	
V-1	Vía circunvalar	1	1	1.5	1.5	7	7		1	10		30.00
V-2 PE	Vía Principal Especial – Escénicas Nuevo Desarrollos	1.5	1.5	1.5	1.5			9		5	15	35.00
V-4	Vías de Barrio Consolidada			1.5	1.5			7.5				10.50
V-3	Vías de Barrio Nuevo Desarrollos 1 piso			1.5	1.5			7.5		4		14.50
	Varios Pisos			1.5	1.5			7.5		10		20.50
V-5	Vías de Barrio Internas Peatonal opcional Transito servicio			1.5	1.5			6		4		13.00
V-6	Vía peatonal Interna 1 piso							4			4	8.00
	2 pisos Interna							6		4		10.00
V-R	Vía Rural	1.5	1.5					6		6		15.00
Z-C 1	Zanjón Colorado Cra 1ª a 6ª	1	1	2.7	2.7	4.5	4.5		2			18.40
Z-C 2	Zanjón Colorado Cra 6ª al oriente	1	1	2.7	2.7	4.5	4.5		2		10	28.40
Z-A	Zanjón Azul	1	1	2	2				2		14	22.00

A = Norte u Oriente

B = Sur u occidente

C = Calzada Unica

E = Antejardín

D = Separador

ZV = Zona Verde

VR = Comunicación entre veredas vías de carácter departamental o municipal. Vía rural.

ARTÍCULO 71: Las vías que delimitan la zona central tendrán los siguientes sentidos:

Carrera 3ª De norte a sur

Carrera 4ª De sur a norte

Calles 9ª y 11ª Entre carreras 3ª y 5ª. De oriente a occidente.

Calles 7ª y 10ª Entre carreras 3ª y 5ª. De occidente a oriente.

Calle 13ª Entre carreras 3ª y 4ª. De oriente a occidente.

Las restantes vías tendrán doble sentido.

ARTÍCULO 72: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos. (Vía escénica y circunvalar)

ARTICULO 73: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 74: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera. V-3, V-5, V6

ARTICULO 75: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el

acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

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

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

ARTICULO 76: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, redes del servicio o elementos del espacio público, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 77: Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 78: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

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

PARÁGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta del Banco Inmobiliario.

AFECTACION DE VIAS

ARTICULO 79: El Plan Vial establecido en el E.O.T., afectará los predios que a continuación se relacionan:

a. VIA ESCENICA

- 1. Manzanas 65, 70, 74 y 94, la totalidad del predio.
- 2. Manzanas 15, 22, 28, 36, 44 y 57, con un ancho de 35 metros.
- 3. Los predios rurales vecinos del cementerio municipal en un ancho de 30 metros.

b. ZANJON AZUL

Los predios de las manzanas 65, 93, 66, 67, 68 y 91 adyacentes dentro de los 11 metros a cada lado del zanjón.

Ver Tabla No. 1, ZC1 y ZC2.

Tales predios no podrán ser modificados a como se encuentra en la actualidad; ni ser enajenados.

ARTICULO 80: Facúltase al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 81: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

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

NOMENCLATURA:

ARTICULO 82: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura.

PARAGRAFO: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 83: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos. Planos 20 y 25.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 84: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario; para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Se elegirá un sitio adecuado para la disposición final de basuras, mediante la implementación del relleno sanitario manual que será ubicado en la vía a Naranjal. Para tal fin, es necesario realizar el estudio técnico respectivo. Este sistema estará en servicio hasta que la planta de Biorgánicos del Sur funcione.

Para dar una adecuada disposición de las aguas negras, generadas por el Municipio, se construirá el sistema de lagunas de oxidación detrás del cementerio.

A fin de ampliar la prestación de servicios públicos domiciliarios, se proyectará el estudio que evalúe la viabilidad técnica y ambiental de la instalación del sistema de gas domiciliario en el Municipio, dicha instalación estará ubicada a una distancia prudencial del casco urbano.

Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM e incorporado en las acciones y expectativas.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 85: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. La plaza de mercado, se reubicará a un lugar apropiado, destinando las actuales instalaciones a la recuperación y funcionamiento como salón de eventos sociales, así mismo, se propone la alternativa para la reubicación de la Alcaldía, en el antiguo edificio de la caja agraria y de este modo ampliar la estación de policía. Por último, como parte del equipamiento se incluye la laguna de oxidación; todo lo anterior está en el plano 28, Propuesta E.O.T. y en las estrategias urbano rurales del mismo. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOT amonizando con el PDM.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 86: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas disponibles dentro del perímetro urbano.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 87: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con las normas establecidas en la tabla 2.

ARTÍCULO 88: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TAMAÑO DEL LOTE

ARTÍCULO 89: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

DENSIDAD MAXIMA

ARTÍCULO 90: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver cuadro normas urbanísticas. Tabla No. 2.

INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 91: Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas. Tabla No. 2.

INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 92: Se determinará respetando los diferentes factores que lo afecten como alturas, aislamientos y voladizos.

CESIONES PUBLICAS GRATUITA

ARTÍCULO 93: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a- Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión gratuita del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta del Banco Inmobiliario de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b- Para áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales y/o equipamiento público, tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c- Para zonas verdes y comunales (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la junta del Banco Inmobiliario.

CESIONES COMUNALES

ARTICULO 94: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el **área privada comunal** no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el **área privada** no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las superficies resultantes no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo en un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda

-2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda

con sus respectivos servicios sanitarios. Una unidad por cada 10 viviendas.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

REVEGETALIZACIÓN OBLIGATORIA

ARTICULO 95: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un 5% del área común con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos. También se destina la franja que rodea al río en el costado oriental, con la dimensión que aparece en el mapa de propuesta E.O.T. desde el inicio del casco urbano, finalizando en el predio de la futura galería, rodeándola, a fin de evitar urbanizaciones cercanas a la misma.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un **PLAN DE REVEGETALIZACIÓN**, el cual deberá ser aprobado por la junta del Banco Inmobiliario o UMATA, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales a las redes de servicio. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

PORTERIA

ARTICULO 96: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2, que contará con su propia unidad sanitaria.

OPCIONES DE INTERVENCIÓN

ARTICULO 97: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a- **Restauración:** En construcciones de valor histórico reconocido. (conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

→ c- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ALTURA MAXIMA

ARTICULO 98: Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes

- a- un piso----- a cumbre:5.00mts
- b- un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts
- c- dos pisos -----a cumbre: 5.50mts
- d- dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ANTEJARDINES

ARTICULO 99: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos : Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida o al aislamiento lateral.

De vías locales : Donde se exijan serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.

De vías del plan vial : Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

EMPATES

ARTICULO 100: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

AISLAMIENTOS

ARTICULO 101: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento posterior : Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector. Aislamiento lateral en construcciones hasta de 2 pisos no se exige.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

ARTICULO 102: Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

- a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

- b- Semisótano: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público - El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 m. sobre el nivel del sardinel de la vía.

PARAGRAFO: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

VOLADIZOS

ARTICULO 103: Tendrán un máximo de 1,10 metros. Sobre vías: No superar la proyección del andén.
Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos .
Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

PATIOS

ARTICULO 104: Para unifamiliares o bifamiliares : área mínima:9m2- Lado mínimo 3 metros.
Para multifamiliares : área mínima :16m2-Lado mínimo 4 metros.

CERRAMIENTO DEL PREDIO

ARTICULO 105: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 85% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación

PUESTOS PARA VEHICULOS

ARTICULO 106: Deberán ubicarse dentro del predio - Pueden ser cubiertos a al aire libre - Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

También deben ubicarse en la bahía lateral del parque principal los vehículos de servicio público intramunicipal, hacia Pitalito, Elías y Naranjal.

CONSTRUCCIONES EN ZONA RURAL

ARTICULO 107. Por tener el carácter de Vía tipo C, según la clasificación ordenada en la Resolución del Instituto de Vías y Transporte el ancho mínimo de paramento a paramento no tendrá ser menor a 15 metros por lo tanto en tal espacio no se pueden realizar construcciones de carácter permanente; donde sea posible en ambos costados se aislará la calzada (área de circulación vehicular) mediante bermas para utilización de circulación peatonal, estacionamiento transitorio, y/o cunetas según la necesidad.

Los caminos entre predios cumplirán con la norma de vías peatonales manteniendo un ancho mínimo de ocho (8) metros.

Las construcciones en zona rural tendrá como excepción del cuadro de normas urbanísticas que tendrán aislamiento lateral igual a la altura.

Toda construcción nueva contará con la respectiva solución al manejo de aguas negras dependiendo de la solución necesaria, pozo séptico, campo de infiltración, laguna de oxidación. Para tal efecto se debe contar con la autorización respectiva.

Tabla No. 2. Normas Urbanísticas

	RESIDENCIL			MULTIFAMILIAR.	R. CON RESERVA Z. SUBURBANA	CENTROS COMERCIALES	COMERCIAL.	INSTITUCION		INDUSTRIAL	
	R1	R2	R3					GR 1	GR 2-3	GR 1-2	GR 2 - 3
Tamaño predio min.	120	200	1500	5000	2500	9	50	200	1500	200	1500
Ancho lote mínimo.	8	7	6	50	60- 250	3	6	8	50	8	50
Indice frente ancho	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	1	0.50	0.25	0.25	0.25	0.25
Dens.máx. Viv/Hect.	45	60	75	120	4						
Indice máx. ocupac.	0.6	0.7	0.8	0.75	0.10	0.50	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6
Aislamiento lateral	NO	NO	NO	NO	= H	NO	NO	NO	= H	NO	= H
Aislamiento posterior	= H	= H	= H	= H	= H	= H	= H	= H	= H	= H	= H
Parqueadero	1	Opcional		1	1	1/100 m2	1/100 m2	1/100 m2	1/100 m2	1/100 m2	1/100 m2
Parqueo visitantes	1/7 U	1/7 U	1/7 U	1/7 U							
Descargue						1/200 m2	1/200 m2	1/200 m2	1/200 m2	1/200 m2	1/200 m2

= H: Igual Altura

1/X m2: Un parqueadero por unidades de metros cuadrados de construcción.

1/7U: Un parqueadero por cada 7 unidades de vivienda.

Ver los anexos de las gráficas del perfil de vías.

NORMAS DE PREVENCIÓN

ARTICULO 108. Los establecimientos institucionales, comerciales, industriales y multifamiliares tienen la obligación de cumplir lo ordenado en el código sismo resistentes en referencia a normas de seguridad en las edificaciones.

BALCONES

ARTICULO 109. Toda vivienda puede disponer en su fachada de balcones y/o terraza para el disfrute de esa vivienda que no puede superar una distancia horizontal de 1,20 metros de la línea de parámetro, ni una distancia vertical mínima de 2,80 metros a la tangente de la calzada y a una distancia mínima de los parámetros laterales de 1,50 metros

ANDENES:

ARTICULO 110. Pertenece al área del espacio público y su utilización es libre para toda la comunidad pero el mismo no puede ser ocupado ni en forma transitoria ni menos permanente en fin distinto del libre tránsito de peatones, la responsabilidad de construcción y mantenimiento recae en el propietario de la construcción adyacente.

El andén es el área longitudinal paralela a las calzadas en contra el parámetro o aislados por zona verde construido en material resistente, durable y antideslizante. El andén debe mantener la pendiente en sentido longitudinal de la vía y tener una altura permanente sobre el extremo de la vía no menor de quince (15) centímetros ni mayor de veinte (20). En caso de rampas para circulación de minusválidos o de acceso de vehículos tal rampa no puede superar los cuarenta (40). centímetros.

AGUAS LLUVIAS

ARTICULO 111. El manejo de las aguas lluvias dentro de las viviendas se mantendrá en un sistema de alcantarillado independiente al sistema de aguas negras en todos sus puntos; en predios localizados sobre carreras se evacuarán a la calzada. Los predios ubicados sobre calles pueden evacuar aguas lluvias a la calzada o provisionalmente realizarán acometida al sistema de alcantarillado actual manteniendo tubería independiente para en un futuro ser conectadas al alcantarillado de aguas lluvias.

PROCEDIMIENTOS

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

AUTORIDADES DE PLANEACION EN LAS ENTIDADES TERRITORIALES

ARTICULO 112. Las autoridades de Planeación en el municipio son:

- 1- El alcalde que será el máximo orientador de la planeación en el municipio.
- 2- El Consejo de Gobierno municipal.
- 3- La oficina de Planeación municipal que desarrollara las orientaciones impartidas por el Alcalde, dirigirá y coordinará técnicamente el trabajo de formulación del Plan con las otras entidades que operan en el municipio.
- 4- Las demás entidades de orden municipal, departamental o nacional que operen el municipio.

DE LAS INSTANCIAS DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTICULO 113. Las instancias de Planeación en el municipio de Timana son:

- 1- El Concejo municipal.
- 2- El Consejo municipal de planeación de Timana.

OBLIGACION DE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

ARTICULO 114. A partir de la vigencia del presente Acuerdo todo establecimiento comercial o de otra naturaleza abierto al público o no, requerirá para poder funcionar con el fin de garantizar la seguridad y salubridad pública del CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

ARTICULO 115. Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior deberán presentar la siguiente documentación dentro de los quince (15) siguientes a la iniciación de labores junto con la comunicación por parte del propietario o administrador:

- 1- Certificación expedida por la Oficina de Planeación municipal con todas las normas referentes al Uso del Suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, actividad autorizada.
- 2- Certificado de la unidad de Saneamiento del Hospital municipal autorizando la actividad.
- 3- Normas de seguridad. Mientras se establece el Cuerpo de Bomberos del municipio será expedida por Bomberos de Pitalito o por la estación de Policía de Timana.
- 4- Cancelación de derechos de autor.
- 5- Obtener y mantener vigente la Matrícula Mercantil en el caso de establecimientos comerciales.
- 6- Paz y salvo respecto de Impuestos municipales.

CONTROL POLICIVO.

ARTICULO 116. En cualquier tiempo las autoridades policivas del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior y, en caso de inobservancia, adoptarán las medidas previstas en la Ley, garantizando el ejercicio del derecho a la defensa. Lo anterior sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, posesorias especiales previstas en el Código Civil y de la Acción de Tutela cuando quiera que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales.

DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

LICENCIAS

ARTICULO 117. La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad referente a las actividades en las Zonas Urbana y Rural del Municipio.

ARTICULO 118. Para poder adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización o parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana o rurales, se requiere licencia expedida por municipio de Timana a través de la Oficina de Planeación municipal.

Igualmente para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, como para la ocupación del Espacio Publico con cualquier clase de amoblamiento.

Las anteriores se expedirán de acuerdo con las normas citadas en este Acuerdo y requerirán además de Plan de Manejo Ambiental o Licencia Ambiental cuando no se cumpla con las expedidas en este Acuerdo.

Cuarenta y cinco (45) días hábiles después de radicada la solicitud en Planeación municipal con todos sus documentos y anexos, esta Oficina se encargara de expedir la Licencia respectiva. Vencido este plazo las solicitudes se entenderán como aprobadas; aplicándose la normativa al respecto según Artículo 99 de la Ley 388/99 y del Artículo 18 del Decreto 1052 de 1.998.

DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LICENCIA DE OBRA.

ARTICULO 119. Toda solicitud de obra debe acompañarse de los siguientes documentos:

- 1- Copia del certificado de Libertad y Tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea inferior a tres (3) meses de la fecha de solicitud.
- 2- Si el solicitante fuera persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
- 3- Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- 4- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- 5- La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- 6- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
- 7- La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinara o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARAGRAFO 1. Cuando el objeto de licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedido por el Banco Inmobiliario.

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, copia autorizada del Acta de la Asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA OBTENER LICENCIA DE URBANISMO.

ARTICULO 120. Cuando se trate de Licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del Artículo anterior deben acompañarse:

- a) Tres (3) copias del proyecto urbanístico debidamente firmadas por un arquitecto, quién se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b) Certificación expedida por las empresas prestadoras de servicios públicos, acerca de la disponibilidad de servicios al predio o predios objeto de la Licencia, dentro del término de la vigencia de la Licencia.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA OBTENER LICENCIA DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 121. Cuando se trate de Licencia de construcción además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del Artículo 115 del presente Acuerdo las solicitudes deben acompañarse de:

- a) Tres juegos de las memorias de los cálculos estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A-11 del Título A del decreto 33 de 1.998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidas en ellos.
- b) Tres (3) copias del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.

ARTICULO 122. La solicitud de las Licencias será comunicada por la Oficina de Planeación municipal, a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. En el acto se comunicara del solicitante el nombre y el objeto.

PARAGRAFO 1- Si el solicitante de la Licencia, no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN LA ZONA RURAL

ARTICULO 123. La localización de establecimientos que causen algún impacto en la zona rural se realizará previo estudio respecto a la distancia de vías, establecimiento, viviendas y fuentes de agua que será presentado a la oficina de Planeación y se tendrán en cuenta las normas respectivas por parte de la Corporación ambiental y del INCORA.

Los mataderos en la zona de Naranjal, Cosanza y Cinco veredas que en la actualidad no cumple con los requisitos sanitarios serán suspendidos. El abastecimiento de carne se realizara en el matadero municipal de Timana.

ZONA ESPECIAL PARQUE DE SAN CALIXTO

ARTICULO 124. Para recuperar el Espacio Público del Parque San Calixto establézcanse las siguientes modificaciones a usos y costumbres o autorizaciones anteriores.

- A- Zona de parqueo de vehículos intermunicipales en transito hacia Neiva o intermedias o hacia Pitalito o las prolongaciones de algunas de las rutas anteriores; parada menor de cinco minutos para recoger o dejar pasajeros en las zonas de bahía paralelas al parque sobre las carreras 3 y 4. Las agencias respectivas que no estén localizadas en esta zona realizaran las adaptaciones

a que hubiere lugar para disponer de zona de bahías. Las dos calzadas de las vías son de circulación más no de parqueo.

- B- Zona de vehículos intramunicipales o hacia Pitalito, Tarqui, Elías y Suaza o sus veredas tendrán que efectuar zona de espera o parqueo en la bahía lateral del parque principal.

Paragrafo: Cuando se realicen actividades feriales se dispondrá del sitio adecuado por el tiempo de dicho evento.

Las zonas de parqueo localizadas en la zona de la Iglesia y en la calle novena estarán destinadas para el parqueo de usuarios de la zona central.

DERECHO DE EXPENSAS POR LICENCIAS DE CONSTRUCCION O CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO

ARTICULO 125. El pago de expensas por obtener Licencias de Construcción o Licencias de Uso del Suelo se fijaran de acuerdo a lo ordenado por el Código municipal de Rentas.

CONTROL DURANTE LA OBRA

ARTICULO 126. Corresponde a la Oficina de Planeación del municipio, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la Licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de ordenamiento físico, sin perjuicio de las funciones atribuidas a funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías, en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y de los intereses colectivos.

SANCIONES

ARTICULO 127. En el municipio el Concejo municipal podrá sancionar las infracciones a los Acuerdos que reglamenten el urbanismo y planeamiento del municipio, con la suspensión de las obras.

SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 128. El municipio podrá ordenar la suspensión de las obras que afecten la seguridad publica o perjudiquen el área urbana.

SANCIONES URBANISTICAS.

ARTICULO 129. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde municipal, quien la graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentasen:

- 1- Multas sucesivas que oscilarán entre cien(100) y quinientos (500) salarios mínimos mensuales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamiento públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpo de agua o riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

- 2- Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la

obra y la suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la Licencia respectiva, o incumplan obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

- 3- Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo perpetuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

- 4- Multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la Oficina de Planeación municipal, además de la demolición del cerramiento, y la suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de modo que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realices intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.

- 5- demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARAGRAFO 1. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO 2. El producto de las multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

DESOCUPACION DE PREDIOS Y LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO

ARTICULO 130. El Alcalde municipal, 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 su tenedor no haya incoado la acción a que se refieren la Ley 57 de 1.905 y su Decreto Reglamentario 992 de 1.930, siempre que la ocupación o los asentamiento ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o sea previsible determinar que se efectuaran, 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.

El Alcalde municipal, o el jefe de la Oficina de Planeación municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9 de la ley 11 de 1.986, podrá iniciar de oficio la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presente ocupaciones de o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté

permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Al expedir las ordenes de desocupación 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.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que este no las ejecute en el plazo otorgado; se dispondrá la ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un diez por ciento (10%) por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de la imposición de las demás sanciones a que se refiere la Ley 9 de 1.989, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ARTICULO 131. El Concejo municipal ejercerá la vigilancia y control de las actividades de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que trata el numeral 13 del Artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

FUNCIONES DEL MUNICIPIO EN ACTIVIDADES REFERENTES DE CONTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ARTICULO 132. Son funciones del municipio a través de la Oficina de Planeación municipal las siguientes:

- 1- Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1.968 y el Decreto 2610 de 1.979.
- 2- Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 de la Ley 66 de 1.968 previo el lleno de los siguientes requisitos:
 - a) Que el interesado se halle registrado ante la Oficina de Planeación municipal, según el caso, y que no tenga obligaciones pendientes ante el Concejo municipal o esta misma oficina;
 - b) Cerciorarse de la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios sean tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso;
 - c) Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por el municipio para desarrollar contratos de similar valor el cual se demostrará sobre los estados financieros.
 - d) Que se haya acreditado la propiedad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, además de revisar el proyecto de contrato de compra venta que se vaya a celebrar con los adquirentes;
 - e) Que se haya obtenido y otorgado las garantías respectivas a la calidad de las obras previo concepto que se acredite que las obras se ciñen a las licencias aprobadas y adelantadas de conformidad con un criterio técnico;
 - f) Que se haya verificado la aprobación y vigencia de planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal y avance de la obra en más de un setenta y cinco por ciento (75%)
 - g) Cuando el inmueble en el cual ha desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Dentro de los treinta (30) días hábiles siguiente a la presentación de la documentación no se ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, se considera aprobado.

3. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos previo el lleno de los requisito del numeral anterior.
4. Controlar el otorgamiento de crédito para adquisición de lotes o vivienda.
5. Cancelar el registro de personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1.968 y el decreto Ley 2610 de 1.979, de oficio o por solicitud del Concejo municipal.
6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento en las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1.968 y el decreto Ley 2610 de 1.979.
7. Ejercer el control necesario para lograr que las relaciones contractuales con los adquirientes, las personas que desarrollen las actividades a que se refiere la Ley 66 de 1.968 y el decreto Ley 2610 de 1.979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados.
8. Informar al Concejo municipal sobre la ocurrencia de las causales de incumplimiento previstas en el artículo 12 de la ley 66 de 1.968 para los efectos a que haya lugar.
9. Imponer multas sucesivas de diez mil (\$10.000) a quinientos mil(\$500.000) pesos a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las ordenes o requerimientos que en el uso de las facultades anteriores se solicitaren. Lo mismo a personas que violen las normas o reglamentos anotados y a las personas que realicen propaganda sobre las actividades reglamentadas sin contar con el respectivo permiso.
10. Visitar las obras para verificar el avance, y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado correspondan al tipo de obras que se adelantan.
11. Solicitar ante los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de compra venta celebrados, en los casos previstos en los artículos 45 de la Ley 66 de 1.968.

CERTIFICACION DE PREDIOS

ARTICULO 133. Toda persona dueña de un predio podrá solicitar al Municipio, UMATA en zona rural y Planeación en zona urbana la correspondiente expedición de un certificado en el cual se especifiquen sus características, sus linderos generales, y la circunstancia de encontrarse o no dentro de una zona de reserva agrícola.

IMPORTANCIA DEL CERTIFICADO

ARTICULO 134. La presentación del certificado de uso del suelo constituye requisito esencial para:

1. El otorgamiento de cualquier licencia de construcción por parte de la oficina de Planeación Municipal.
2. La ampliación del área de prestación de servicios públicos por parte de las empresas respectivas.

PARAGRARO. Las tesorerías municipales y las oficinas de registro de instrumentos públicos hará constar en el paz y salvo predial municipal y en los certificados de libertad, respectivamente, los inmuebles que estén dentro de la zona de reserva.

DE LAS DEFINICIONES

ARTICULO 135. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en este acuerdo y en los restantes acuerdos y reglamentaciones de urbanismo se adopta el siguiente cuerpo de definiciones:

AGRUPACION: Es un desarrollo arquitectónico compuesto por tres o mas unidades con uno o varios usos y cuyo diseño urbanístico las integra en un proyecto de conjunto caracterizado por la presencia de áreas de uso común.

AISLAMIENTO LATERAL: Es el espacio libre entre el limite de ubicación lateral de la construcción y el lindero del lote.

AI SLAMIENTO POSTERIOR: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación posterior y el lindero del lote.

URBANIZACION EN CONSTRUCCION: Es la urbanización aprobada que esta en proceso de construir las obras de urbanización bajo la interventoría de la secretaria de obras.

URBANIZADOR: Es la persona natural o jurídica que en nombre del propietario de un terreno lleva a cabo la construcción de las obras de urbanización y negocia los predios resultantes con otras personas.

USO : Es la utilización a que puede destinarse una edificación o una zona urbana según las normas vigentes.

UTILIZACION ECONOMICA: Es la característica de un predio que permite utilizarlo para construir una edificación o dedicarlo a una actividad económica precisa.

Un predio no puede utilizarse debidamente cuando su frente, su área, o su accesibilidad no son conformes con la zona donde se halla ubicado, o cuando otra características impide su dedicación a los usos previstos en el plano oficial .

VIA: Es la zona de uso publico destinado al transito de personas y de vehículos.

VIAS PRINCIPALES: Son las vías mas importantes para el trafico y escogidas como tales por sus características de diseño, función distributiva o importancia dentro de la red vial.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación provista de áreas habitacionales para dar cabida a dos viviendas.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación provista de áreas habitacionales para dar cabida a tres o mas viviendas.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo es dentro del área de construcción .

ZONA: Es la superficie destinada a un uso específico o predominante

ZONAS COMUNALES: Son las áreas libres o cubiertas con fácil acceso del publico cuya propiedad es comunal.

ZONA DE EXPANSIÓN :Corresponde a las áreas destinadas a la expansión urbana, pensando en el crecimiento del municipio. Para Timaná, se determinaron dos tipos de zona de expansión, a corto plazo y futura.

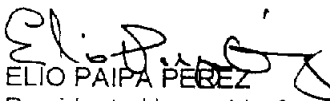
ZONA DE PARQUEO: Es el terreno destinado a ubicar el transporte intramunicipal y el que va a Elías, Naranjal y Pitalito.


ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL: Son las zonas de terreno ubicadas en los lados de las vías o señaladas como tales en el plano oficial que se debe proteger y conservar como parte del paisaje rural y urbano.

ARTICULO 136. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y sanción por parte del Alcalde Municipal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Timana Huila, a los diez (10) días del mes de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Nueve (1.999).


ELIO PAIPA PEREZ
Presidente Honorable Concejo


JOHN WILMAR VILLEGAS
Secretario Honorable Concejo

RED VIAL: Es el conjunto de vías que permite la movilización de bienes y de personas. Las vías se clasifican en la red vial principal (V-0, V-1, V-2, V-2V) y en la red vial secundaria V-3, V-3C, V-3PE, V-4, V-5, V-6 (peatonales).

REFORMA LOCATIVA: Son las obras para sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura o usos vigentes.

REHABILITACION: Es el proceso de renovación urbana por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso de las zonas o predios de la ciudad, para obtener que las áreas deterioradas o mal utilizadas se destinen a otros usos en edificaciones nuevas o se incorporen al espacio de uso público según las necesidades de la población.

RETROCESO: Es el desplazamiento hacia el interior del lote de la línea de demarcación cuando se haya afectado por una ampliación de vía o de la línea de construcción en casos de diseños especiales. En el primer caso es de obligatorio cumplimiento.

RONDA DE LOS RIOS: Es el área de terreno no edificable y de reserva ambiental localizada a lo largo de los cauces de los ríos y quebradas, que sean permanentes o no, cuyo ancho es de 30 Mts paralelos a las líneas de mareas máximas.

SARDINEL: Es la viga de concreto que separa la calzada del andén, o la calzada del separador de una vía.

SEMISOTANO: Es la dependencia de una edificación cuyas fachadas no sobresalen más de un metro del nivel oficial del predio. Esta distancia se mide entre el acabado del piso inmediatamente superior y el nivel oficial.

SENDERO ECOLÓGICO: Terreno destinado, en el municipio, para fines recreativos y de contemplación pasiva. Ubicado en el costado occidental del municipio, a orillas del río Timaná.

SERVICIOS COMUNALES: Son los servicios prestados por el estado, por entidades descentralizadas o por las particulares para la comodidad y desarrollo de las agrupaciones humanas. Los más característicos son los de educación, salud, recreación y abastecimiento.

SERVICIOS PUBLICOS: Son los servicios prestados por el estado para la supervivencia de las agrupaciones humanas. Los más característicos son el suministro de agua potable, la evacuación de aguas negras y lluvias, la recogida de basuras, el suministro de energía eléctrica, las comunicaciones telefónicas y la vigilancia.

SERVIDUMBRE: Derecho o uso que una propiedad tiene sobre otra o en general sobre cosa ajena para provecho suyo o utilidad pública.

SOTANO: Es la dependencia de una edificación totalmente subterránea.

SUBDIVISION: Es la participación de un lote conforme a las normas vigentes.

SUPERMERCADO: Es el establecimiento comercial donde los usuarios toman directamente de los estantes los artículos alimenticios y los cancelan en las salidas. Usualmente es privado y dependen de un solo propietario.

TERRENO URBANIZADO: Es el globo de terreno donde se han construido las obras de urbanización y se ha partido en predios individuales de acuerdo a las leyes y normas vigentes.

URBANIZABLE : Es la característica geográfica de un terreno que permite urbanizarlo y lotearlo. Se considera un terreno no urbanizable cuando su relieve u otra condición lo impide y es la junta de planeación quien así lo determina.

URBANIZACION: Es el proceso administrativo y técnico para dotar a un terreno bruto de las redes de servicios y la red vial, delineando las áreas para el uso público y el uso privado y destinándolo a usos que corresponden con los autorizados con el plano oficial.

URBANIZACION APROBADA: Es aquella que tiene planos aprobados, expedida licencia por la oficina de planeación.

URBANIZACION EN CONSTRUCCION: Es la urbanización aprobada que está en proceso de construir las obras de urbanización bajo la interventoría de la secretaria de obras.

URBANIZADOR: Es la persona natural o jurídica que en nombre del propietario de un terreno lleva a cabo la construcción de las obras de urbanización y negocia los predios resultantes con otras personas.

USO : Es la utilización a que puede destinarse una edificación o una zona urbana según las normas vigentes.

UTILIZACION ECONOMICA: Es la característica de un predio que permite utilizarlo para construir una edificación o dedicarlo a una actividad económica precisa.

LEGALIZACION: Es el procedimiento administrativo por el cual se reconoce oficialmente la existencia de un barrio o una edificación.

La legalización se produce por la aprobación de planos y expedición de reglamentaciones.

LICENCIA DE CONSTRUCCION: Es el documento oficial expedido por la oficina de planeación donde se autoriza la construcción de las obras de urbanización o la construcción de una edificación.

LICENCIA PARCIAL: Es el documento oficial expedido por la oficina de planeación donde se autoriza la construcción de una parte de las obras de urbanización o parte de una edificación y cuya expedición depende de una programación aprobada.

LIMITES DE UBICACIÓN : Son los límites para la ubicación dentro de un predio y que resultan de la aplicación de las normas sobre aislamientos posteriores, antejardines y empates.

LINDERO: Es la línea que divide predios..

LINEA DE DEMARCACION: Es el lindero entre las áreas de uso publico y las áreas de uso privado.

LINEA DE CONSTRUCCION: Es la proyección del plano de fachada del primer piso que se fija según los perfiles viales y las normas sobre antejardines.

LOTE DE ESQUINA: Es el lote adyacente a la intersección de dos vías y que tiene frente sobre ellas.

LOTE MINIMO: Es el predio mínimo necesario para desarrollar una actividad urbana. Se define por la asignación de una capacidad y un frente mínimo.

LOTEO: Es la división de un globo de terreno en predios individuales que tenga acceso a una o varias zonas de uso publico.

MANZANA: Es el área de terreno cuyos linderos están definidos por vías de uso publico y que alojan lotes individuales.

NIVEL OFICIAL: Es la cota desde la cual se miden las alturas de las edificaciones. Corresponde a la cota de andén en el punto medio de la línea de demarcación.

NORMA DE DISEÑO: Es la regla que debe seguirse para el diseño de vías, de manzanas o de lotes.

Es la regla que debe seguirse en el diseño arquitectónico , de estructuras o de las redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

NORMAS MINIMAS: Es el conjunto de disposiciones urbanísticas y técnicas que permiten la construcción de las redes de servicios, de las redes viales y de las dotaciones comunales en forma eficiente, buscando economía y facilidades de realización.

PARAMENTO: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Si no se exige antejardín, coincide con la línea de demarcación.

PARCELACION SUBURBANA: Es la división de un terreno suburbano en predios que se destinan a usos agropecuarios, de vivienda unifamiliar y otros usos permitidos por los reglamentos de urbanización.

PARQUEADERO: Es el lugar, edificación o parte de una edificación destinada a acomodar y guardar vehículos.

PATIO: Es el espacio no cubierto del cual una edificación toma aire y luz para sus habitaciones.

PLANO : Representación gráfica en una superficie de un terreno, de la planta de un edificio, de una ciudad.

PLANOS ARQUITECTONICOS: Es el conjunto de planos y documentos técnicos que permite acometer la construcción de una edificación.

PLANOS DE URBANIZACION: Es el conjunto de planos y documentos técnicos que permite acometer la construcción de las obras de una urbanización.

PORTICO: Es la galería cubierta a lo largo de una fachada.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Es el régimen que regula la propiedad separada u horizontal donde las viviendas y los locales son de propiedad individual y las áreas comunes son condominios.

PROYECTO DE CONJUNTO: Es la obra arquitectónica destinada a uno o varios usos donde el diseño general obedece a la disposición de los espacios públicos y comunales y a la noción de conjunto antes que a un loteo de predios individuales.

RASANTE: Es la inclinación o pendiente longitudinal de una vía en relación con la horizontal.

CONSTRUCCION POR ETAPAS : Es el proceso escalonado de construcción cuyo resultado final es la adición de las etapas. Estas pueden diseñarse en la superficie o en la altura de las edificaciones.

CONTAMINACION: Es el acto por el cual se introducen en las aguas la atmósfera, el espacio aéreo o el suelo sustancias líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas que dañen, perjudiquen o envenenen las calidades del agua natural, del aire, o del suelo y su capacidad de sustentación.

CULATAS: Es el muro de una edificación que adquiere carácter de fachada por diferencias entre las alturas de las edificaciones.

DEMARCACION: Es el documento que especifica las condiciones, para la construcción de un predio o la urbanización de un globo de terreno.

DENSIDAD: Es la relación de ocupación entre el área de un terreno o una zona urbana respecto a personas, construcciones o actividades. Se le califica de neta, bruta o territorial, según se utilice el área bruta o el área de la zona.

EDIFICACION AISLADA: Es la que está libre por todos sus costados.

EDIFICACION ANEXA: Es la edificación dependiente de una principal y cuyo uso y carácter se derivan de ésta.

EDIFICACIONES CONTINUAS: Son edificaciones adosadas por sus costados laterales.

EDIFICACIONES EN SERIE: Son edificaciones semejantes ubicadas en lotes contiguos y que obedecen a un criterio arquitectónico de repetición.

EMPATE: Es la integración de una edificación con las edificaciones vecinas, en una solución armónica que contemple los paramentos, las fachadas, las alturas, los voladizos y los materiales de fachada.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es el proceso mediante el cual se orienta la ocupación y utilización del territorio y se dispone cómo mejorar la ubicación en el espacio geográfico de los asentamientos (población y vivienda), la infraestructura física (las vías, servicios públicos, las construcciones) y las actividades socio económicas.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de dotaciones donde se prestan los servicios comunales.

ESTACION DE SERVICIO: Es el establecimiento donde se prestan servicios de establecimiento a los vehículos y se expenden lubricantes y combustibles para los mismos.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar destinado a acomodar vehículos temporalmente.

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos que en una construcción recibe las cargas y las transmite al suelo.

FACHADA EXTERIOR: Es el alzado geométrico de una edificación vista desde la vía.

FACHADA INTERIOR: Es el alzado geométrico de una edificación vista desde el aislamiento posterior.

FONDO DEL LOTE: Es el cociente que resulta de dividir el área de un predio por su ancho promedio.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud del lindero sobre la vía

GARAJE PUBLICO : Es la edificación cuyo uso principal es guardar y cuidar vehículos.

GRANERO : Lugar donde se venden granos y abarrotes al por mayor y al detal.

INCOMODIDAD: Es la molestia causada a las personas o a las edificaciones por un uso o actividad. Las incomodidades se miden por molestias acústicas, interferencias por la prestación de los servicios públicos o la contaminación.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es el factor por el que multiplica el área de un lote para obtener el área construida total que se permite para el predio.

INDICE DE OCUPACION: Es el factor por el que se multiplica el área del lote para obtener el área total que se permite en una de las plantas. Hay tantos índices de ocupación, cuantas plantas tenga la edificación.

INTENSIDAD DE USO: Es el grado de utilización de una zona o un predio urbano por una actividad, que se traduce en usos del suelo.

IMPACTO URBANO: Es la generación de mayor intensidad de tráfico, de cambios de destinación de las zonas y del deterioro ambiental que se producen como consecuencia del funcionamiento de las actividades urbanas. Se le llama ambiental, social o urbanística según el tipo de incomodidad que produzcan.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es la distancia vertical entre el nivel oficial y el nivel de la cubierta del último piso.

ALTURA LIBRE : Es la distancia vertical entre el piso y el cielo raso terminados.

ALTURA DE PISO : Es la distancia entre dos pisos finos consecutivos.

ANCHO DE LOTE: Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre ellos medida sobre la normal trazada por el punto medio de la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos.

ANCHO DE LA VIA: Es la medida de la zona de uso publico que forma una vía y que no descompone en los tamaños de los andenes, calzadas, separadores que en conjunto representan la sección transversal de la vía.

ANDEN : Es la parte lateral de una vía pública, comprendida entre el lindero del lote y el sardinel y cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área de propiedad privada comprendida entre el lindero del predio y la línea de construcción de una edificación con frente sobre la vía.

AREA : Es la superficie destinada a unos usos específicos predominantes y cuyo uso puede ser condicionado.

AREA BRUTA: Es el área total del globo de terreno que se pretende organizar.

AREA CONSTRUIDA : Es la suma de las áreas construidas en cada uno de los pisos de una edificación.

AREA DE CANJE: Son aquellas áreas que deben regularizarse mediante el intercambio de terrenos con los vecinos.

AREA DE CESION: Son aquellas transferidas a tipo gratuito por el propietario de una urbanización.

AREA DE CUBIERTA: Es la proyección sobre un plano horizontal de una edificación.

AREA DE OCUPACION: Es la superficie del lote ocupada por una edificación en cada una de sus plantas.

AREA DE LOTE: Es la medida de la superficie comprendida por los linderos.

AREA LIBRE: Es la superficie que resta del área total de un lote al descontarle el área cubierta en el primer piso.

AREA NETA: Es el área que resta del globo de terreno que se urbaniza después de descontarle el área para la red vial y demás afectaciones.

AREA DE USO PUBLICO: Es el área de propiedad del municipio que se utiliza como bien común y publico por cualquier persona sin discriminación y sobre la cual no hay lugar a ocupara de manera permanente para usufructo particular.

AREAS VERDES: Son áreas libres empedradas y arborizadas destinadas al solaz de los habitantes.

BAHIA : Entrada de una vía vehicular publica con dimensiones específicas que permite el estacionamiento temporal de vehículos para cargue, descargue, ascenso y descenso de pasajeros.

BALCON: Es la parte de una edificación que cumple las funciones de una ventana y sobresale de la fachada de valorización.

BAR : Local donde se expende bebidas que generalmente se consumen en la barra o de pie.

BERMA: Es la superficie lateral de la vía publica comprendida entre el límite de la calzada y el pie del talud del terraplén. En otras vías berma es el área verde comprendida entre el sardinel y el borde exterior del anden.

BODEGA: Sitio cubierto utilizado para almacenar o guardar mercancías de distribución y venta al por mayor.

CAFETERIA : Establecimiento de venta de bebidas frías y calientes ,comidas ligeras, comestibles con *venta moderada* de bebidas alcohólicas.

CALZADA: Es la superficie de la vía publica destinada al tráfico de vehículos.

CANTINA : Establecimiento donde se expenden bebidas alcohólicas.

CARRIL DE CIRCULACION: Es la parte de una calzada cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CERTIFICADO DE USO: Es el documento técnico que especifica los usos principales y anexos que se autorizan en una urbanización una construcción nueva o reformada

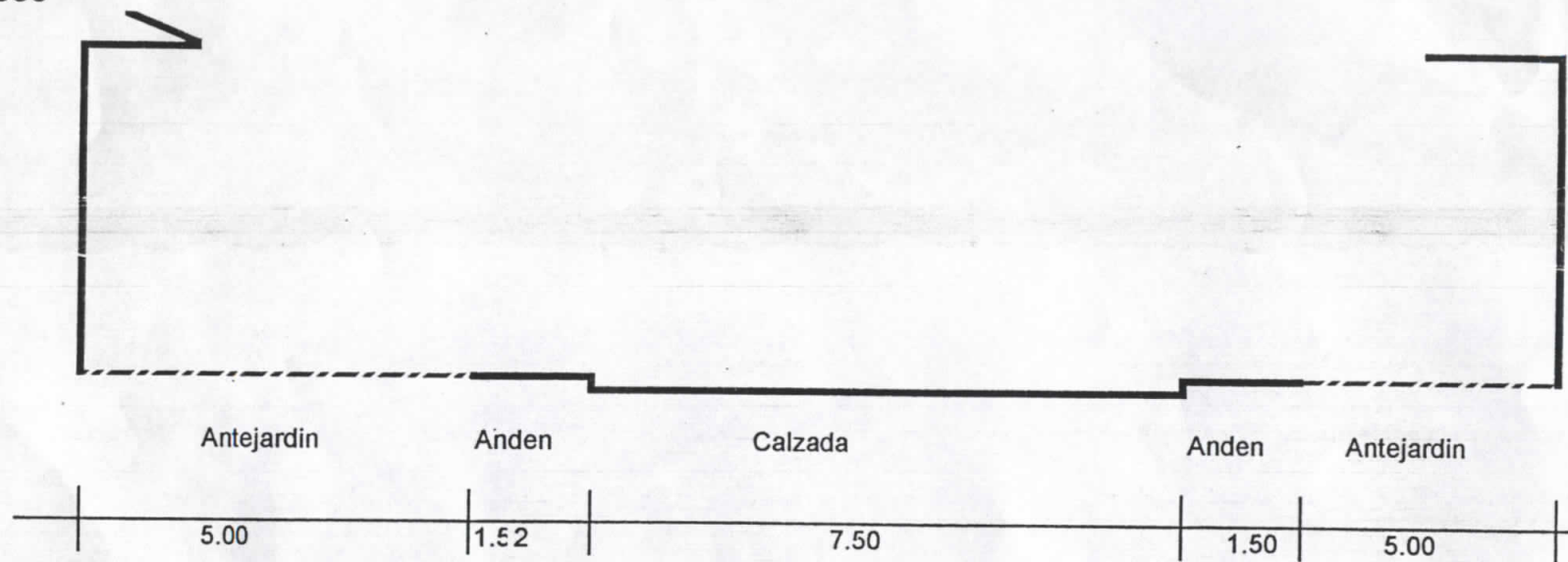
CESION DE ZONAS: ver transferencia de dominio

CLUB PRIVADO: Es el establecimiento sin propósito comercial donde se reúnen los asociados con fines sociales, culturales y deportivos.

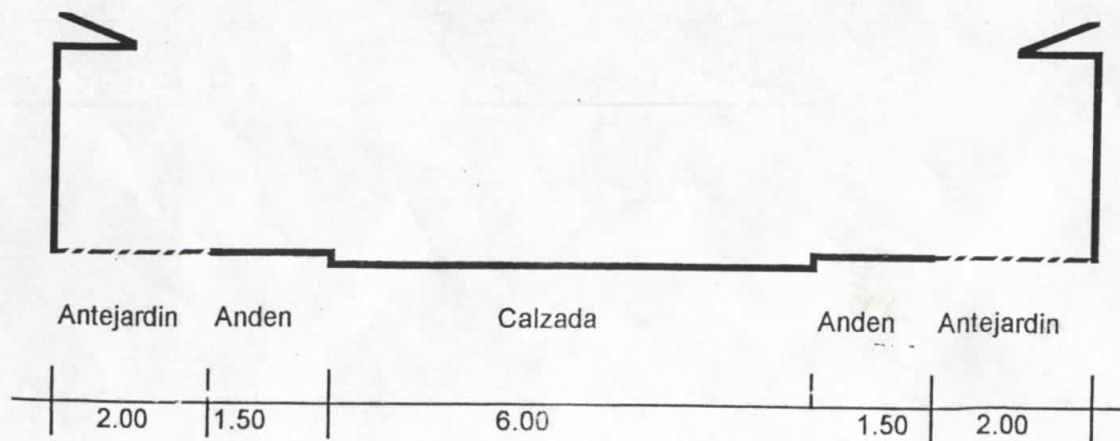
VIAS DE BARRIO NUEVOS DESARROLLOS V-3

VARIOS PISOS

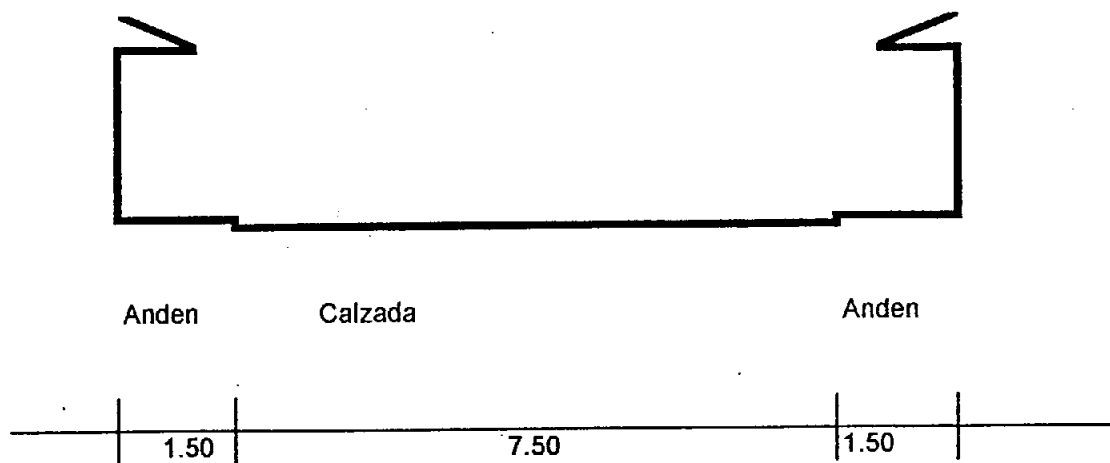
2 Ó MÁS
PISOS



VIAS DE BARRIO INTERNAS V-5

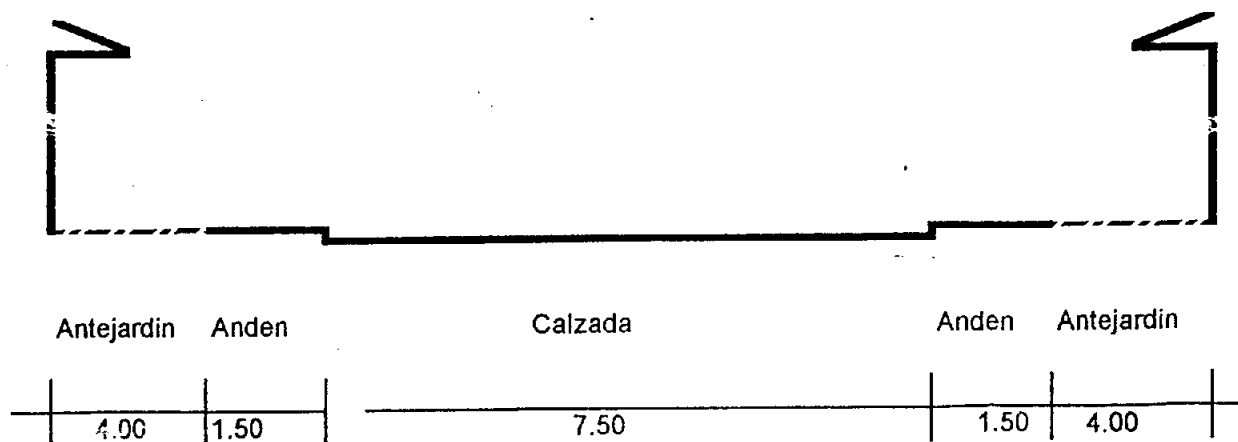


VIAS DE BARRIO CONSOLIDADA V-4

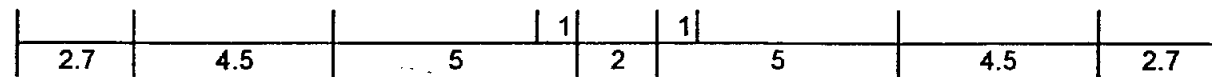
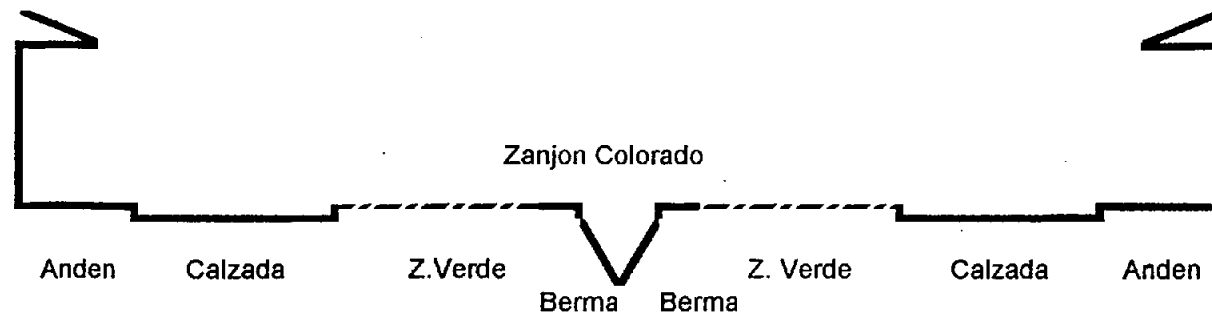


VIAS DE BARRIO NUEVOS DESARROLLOS V-3

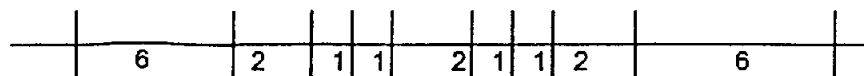
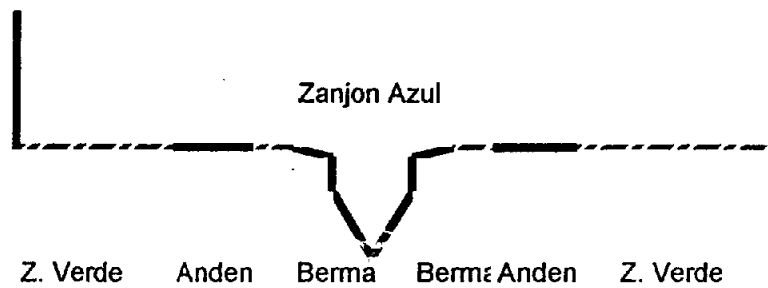
UN PISO



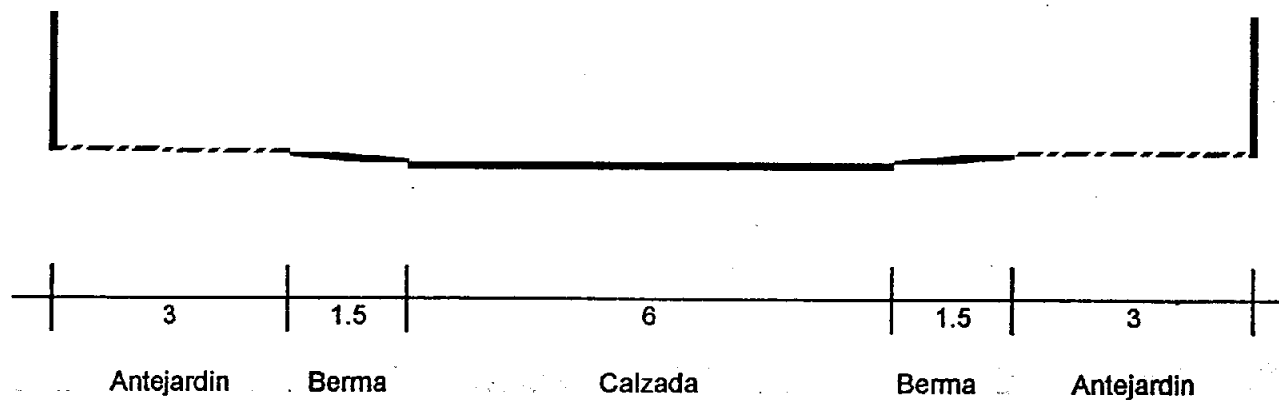
ZANJON COLORADO Z-C2



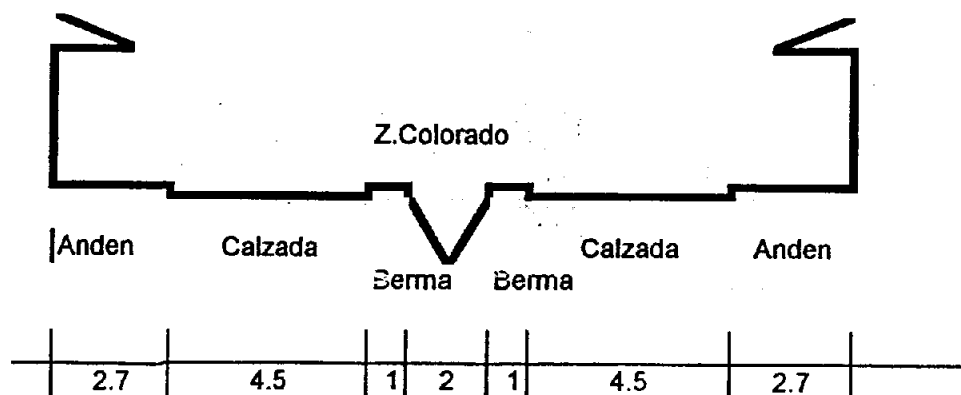
ZANJON AZUL Z-A



VIA RURAL V-R

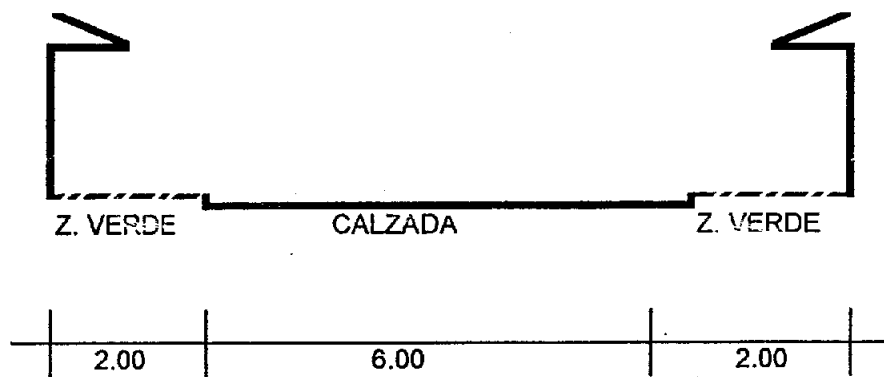


ZANJON COLORADO Z-C1

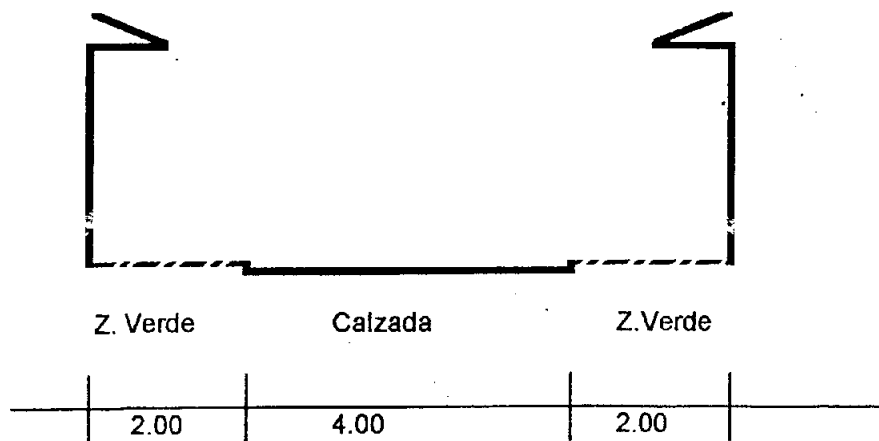


VIA PEATONAL INTERNA

DOS PISOS



UN PISOS



*Secretaria General de la Alcaldía Municipal de Timaná Huila.
Timaná, diciembre (16) de mil novecientos noventa y nueve (1999).
En la fecha se recibe el presente acuerdo N° 04499 con fecha
Diciembre (10) de 1999 "Por medio del 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 urbanísticas correspondientes y se plantean los planes
complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio."
Procedente del Honorable Concejo Municipal de este lugar:*


CLAUDIO CALDERON CALDERON
Secretario General.

Timaná, diciembre 16 de mil novecientos noventa y nueve (1999).

EJECÚTESE Y CUMPLASE


JESUS MENDEZ ARTUNDUAGA
Alcalde Municipal


CLAUDIO CALDERON C.
Secretario General.

*Secretaria General de la Alcaldía Municipal de Timaná Huila,
Timaná 23 de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999)
En la fecha se remite el presente Acuerdo a la Gobernación del
Departamento del Huila, para los fines de revisión Jurídica, en
cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 136 de 1994,
conste.*

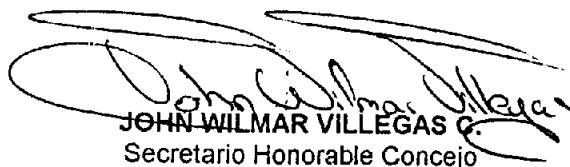

CLAUDIO CALDERON CALDERON
Secretario General.

SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE TIMANA HUILA,
Diciembre 10 de 1999, el suscrito Secretario del Honorable Concejo Municipal del
lugar,

HACE CONSTAR:

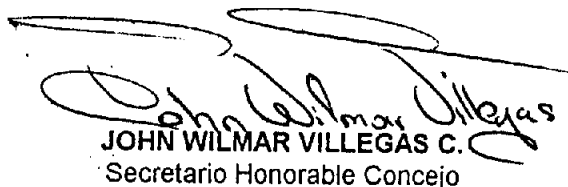
Que, el presente acuerdo fue aprobado en sus dos (2) debates reglamentarios celebrados en
fechas diferentes así:

PRIMER DEBATE:	Diciembre 6 de 1999
SEGUNDO DEBATE:	Diciembre 9 de 1999
CONCEJAL PONENTE:	DANIEL CELIS MURCIA



JOHN WILMAR VILLEGAS C.
Secretario Honorable Concejo

Que, el presente acuerdo fue presentado a consideración de la Honorable Corporación, por el
doctor JESUS MENDEZ ARTUNDUAGA, Alcalde Municipal



JOHN WILMAR VILLEGAS C.
Secretario Honorable Concejo

En la fecha el suscrito Secretario del Honorable Concejo Municipal del lugar, envía el presente
acuerdo al despacho del ejecutivo municipal para lo que a El corresponde.



JOHN WILMAR VILLEGAS C.
Secretario Honorable Concejo