



ARTICULO 37. Son acciones para manejar y articular el espacio público para contribuir a mejorar la calidad de vida de la población las siguientes:

1. Identificación de sitios y formulación de propuestas para espacio público.
2. Rediseñar el parque principal con más zonas verdes y área peatonal.
3. Estaciones del tren, rescatar como patrimonio y espacio público.
4. El río Aburrá: espacio público goce y disfrute; parque ecológico.
5. El espacio público como posibilidad de manifestación y participación de la gente en la ciudad.
6. Integrar ambas márgenes de río Aburrá a través de puentes peatonales y viales.
7. Localizar espacios públicos de las futuras estaciones del tren suburbano.
 1. Localizar la terminal de buses con sus respectivos espacios públicos, en la franja o zona industrial, establecida como de usos múltiples compatibles y complementarios.
 2. Construir áreas verdes, parques, plazas, plazuelas y plazoletas para mitigar o corregir el desarrollo de urbanizaciones extensivas en los diferentes barrios.
10. Proteger atractivos naturales con sus respectivos espacios públicos.
11. Señalización de espacios y/o sitios importantes, así como las vías.
12. Identificar, recuperar y proteger el patrimonio arquitectónico y cultural.
13. Sostenimiento de la biblioteca y la Casa de la Cultura e inducir una apropiación más amplia por parte de la comunidad.
14. Gestionar el mantenimiento, apropiación y protección de los espacios públicos en los predios sedes de instituciones.
15. Así mismos, los parques ecoturísticos son espacios que articulan su manejo como eje estructurante y estructurado del mismo ordenamiento territorial, lo cual se estimulará por parte de la Administración Municipal, constituyendo inclusive unidades administrativas o empresas para



administrar el uso del espacio público y disfrute racionalizado del espacio, asignando tarifas por su uso, según la Ley.

CAPITULO V: DEL PATRIMONIO:

ARTÍCULO 38. El patrimonio está asociado a los bienes que hacen parte de un territorio o espacio físico que sirven para complementar o enriquecer las acciones o costumbres del hombre y satisfacer sus necesidades culturales y/o patrimoniales. En estos términos el patrimonio puede ser de carácter:

1. Natural, paisajístico y ambiental.
2. Histórico, cultural y artístico.
3. Arquitectónico, morfológico.
4. Religioso, étnico.

PARÁGRAFO: EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, se adoptará del estudio que en la actualidad realiza la entidad Área Metropolitana en convenio con la Universidad Pontificia Bolivariana, el cual se incorporará con todos sus componentes al P.B.O.T., una vez lo hayan evaluado y aprobado las autoridades de planeación del municipio, Alcalde y el Secretario respectivo, con un horizonte hasta de un año.

CAPITULO VI: DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL:

ARTÍCULO 39. 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; hace parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes tanto urbano como rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial rural y urbano como se representa en el **Plano rural número nueve (RU – 09)**.

PARÁGRAFO 1: El Sistema Vial Municipal en concordancia con lo expresado en el Plano respectivo, está conformado por:

1. Las vías Nacionales, troncales y transversales
2. Regionales que lo cruzan
3. Las vías locales principales y secundarias



4. Las vías terciarias o veredales
5. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por componentes de perfiles viales.
6. Áreas de control ambiental, mobiliario urbano y señalización, puentes peatonales, rampas para discapacitados, ciclo vías, ciclopistas, estacionamiento para bicicletas y motocicletas, bahías, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles.
7. Componentes de los cruces o intersecciones, como: esquinas, glorietas, orejas, puentes, viaductos.
8. Áreas para la conservación y prevención de obras de interés público, elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos y artísticos tales como: murales, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.
9. Áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada, tales como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos
10. Del perfil vial, y por ende del espacio público, también hacen parte los antejardines de propiedad privada.

PARÁGRAFO 2: Se establecen las secciones viales para las vías principales, así:

Conceptos	Dimensiones (m)
------------------	------------------------

Vías de servicios: posibles alternativas:

Calzada	7.0
Andén	Variable
Zona verde	Variable
Calzada	7.0
Andén (2)	3.0
Zona verde (2)	3.0
Total sección	13.0
Calzada	7.0
Andenes (2)	5.0



Total sección	12.0
Calzada	7.0
Andenes (2)	3.0
Total sección	10.0

PLAN VIAL URBANO:

ARTÍCULO 40. Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano vial. Las vías existentes en el Municipio deben mantener el carácter de la malla e interrelacionarse con las vías regionales y las que se proponen para nuevos desarrollos (ver plano respectivo).

ARTÍCULO 41. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen, sin los anchos requeridos, deben mantener sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exige el ancho mínimo que se requiere.

ARTÍCULO 42. Toda urbanización que se adelante en el área no desarrollada, debe 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 permiten vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto en el P.B.O.T.

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

ARTÍCULO 43. Las especificaciones técnicas de diseño las debe determinar la Secretaría de Planeación Municipal. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías previstas en el Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación.

ARTÍCULO 44. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hace a través de los siguientes procedimientos:



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

ARTICULO 45: La adquisición de estos terrenos se debe ajustar al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras, previo concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación.

ARTÍCULO 46. Las obras correspondientes al Plan Vial se deben adelantar por el Municipio y recuperar la inversión por el sistema de contribución de la Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente y/o que adopte el Honorable Concejo

ARTÍCULO 47. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial local, subregional y nacional que se proyecten ejecutar en el territorio municipal.

ARTÍCULO 48. La Administración Municipal debe adelantar los estudios relacionados con la organización del tráfico vehicular dentro del área urbana, establecer la señalización requerida y las áreas destinadas a parqueo, sin ocupar las vías públicas de los barrios ni de las vías centrales del área urbana, previa reglamentación, según los siguientes criterios:

- a. Cantidad y flujo de tráfico
- b. Ancho de vías y características de su diseño
- c. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d. Características de usos por sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTÍCULO 49. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de las redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Dirección o Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa u Oficina de Servicios Públicos, deben fijar por resolución, las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos domiciliarios.



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

ARTÍCULO 50. Diseños de redes y vías para el SISTEMA VIAL: Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, deben ser elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio.

a. Para el alcantarillado se deben mantener las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se deben ajustar a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se deben entregar pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

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

ARTICULO 51. DEL CORREDOR FÉRREO EXISTENTE: En los terrenos contiguos a la zona de la vía del ferrocarril, no podrán ejecutarse a menos de veinte (20) metros de distancia a partir del eje de la vía, obras como: Excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras y mucho menos establecer o localizar depósitos de combustibles e inflamables, en concordancia y armonía con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 76 de 1.920.

En la franja del corredor férreo o zona de seguridad, no se podrán plantar árboles a una distancia menor de doce (12) metros del eje de la vía, según el artículo 4 de la ley 76 de 1.920; además, las líneas de los ferrocarriles de servicio público, están declaradas como vías arterias principales.

PARÁGRAFO: Con respecto a los derechos y preferencias de la vía férrea, se establece que: toda carretera que se encuentre incorporada al plan vial nacional, departamental, o municipal, construida con fecha posterior a la línea férrea, procederá a construir los pasos inferiores o superiores, para



darle cumplimiento a los requerimientos establecidos por el ente territorial competente

PARTE III: COMPONENTE RURAL

CAPITULO I: DE LA OCUPACIÓN Y LA DIVISIÓN TERRITORIAL:

ARTÍCULO 52. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio, gozan de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se debe ejercer riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola en relación con las zonas de protección y conservación, mediante la implementación de acertadas políticas de ocupación y fomento del sector agrario cimentadas en la respectiva zonificación rural.

PARÁGRAFO: 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.

ARTÍCULO 53. DIVISIÓN TERRITORIAL SEGÚN UNIDADES DE INTERVENCIÓN RURAL: Para establecer la división territorial según unidades de intervención rural y acorde con la ley 388/97 Art. 14 numerales 2 y 3, se propone una subdivisión del territorio en áreas de manejo e intervención rural territorial con características similares, u homogéneas, agrupando sectores y veredas que permitan visualizar los usos predominantes actuales, los problemas ambientales, la deficiencia de servicios públicos, falta de equipamiento, tendencia agropecuaria y urbanística, etc. **Plano rural número diez (RU– 10)**

PARÁGRAFO: Se establece una subdivisión del territorio en unas áreas de manejo con características similares, agrupando sectores y veredas por límites aproximados que permitan visualizar los usos predominantes actuales, los problemas ambientales, deficiencia de servicios públicos, falta de equipamiento, tendencias agropecuarias y urbanísticas, etc. que permitan evaluar y hacer consideraciones generales que posibiliten la definición de unas pautas de manejo e intervención muy acorde con el conjunto territorial,



buscando la mayor racionalidad posible, es así como se han determinado las siguientes **Áreas de manejo e intervención territorial:**

AREA 1: Margen derecha del Río Aburrá: De recuperación y amortiguamiento. Área: 1.028,4 Ha

1.1. Veredas: Pantanillo, Chorrohondo, la Aguada, la Tolda, Platanito parte alta, Guayabal, la Gómez.

1.2. Delimitación: Por encima de la cota 1.900 msnm y límite municipal. Zona entre límites con Girardota Q. Ovejas.

1.3. Características: Área muy intervenida. Microparcelada. Fuentes contaminadas por beneficio de cultivos.

1.4. Uso actual: Cultivo de papa y fique alternado.

1.5. Usos establecidos:

1.5.1. Uso principal: Agrícola (Cultivos: papa, flores, fique, frutales clima frío).
Agro-forestal.
Protección.

1.5.2. Uso compatible: Forestal (recuperación forestal con cultivos alternativos).

1.5.3. Uso restringido: Pecuario. Minería.

1.5. 4. Uso prohibido: Expansión frontera agrícola.

1.5.5. Parcela mínima: 3 Ha.

AREA 2: De recuperación y mantenimiento hídrico.

Área: 1.079,8 Ha

2.1. Veredas: La chorrera, Quintero, Ventanas, El Viento, Potrerito.

2.2. Delimitación: Por encima de la cota 1.900 msnm. Zona entre la Q. Ovejas y Q. El Aguacate.



2.3. Características: Tiene una intervención antrópica mínima en el alto de Quintero. Nace la quebrada La Chorrera, que hace parte de la microcuenca de la quebrada Ovejas. La Q. Ovejas nace en el altiplano oriental y por tanto requiere un manejo inter-institucional. Allí nacen la Q. La López y El Viento que surten el acueducto municipal.

2.4. Uso actual: Forestal natural y plantación.

2.5. Usos establecidos:

2.5.1. Uso principal: Forestal (Establecer y promover incentivos a la preservación estricta).

2.5.2. Uso compatible: Vivienda.

2.5.3. Uso restringido: Pecuario.
Agrícola. Minería.

2.5.4. Uso prohibido: Industrial.
Expansión frontera agrícola.

2.5.5. Parcela mínima: 5 Ha.

AREA 3: De recuperación hídrica I y manejo agrícola. Área: 1.247,8 Ha

3.1. Veredas: La chapa alta y baja, La Quebra, La Herradura y Monteloro.

3.2. Delimitación: Por encima de la cota 1.900 msnm. Entre la Q. El Aguacate y la Q. Monteloro.

3.3. Características: Es un área deforestada, tiene algunos reductos de bosque natural. Está microparcelada. Está intervenida con cultivos, con predominio de papa. Allí nacen las quebradas: El Viento, La Chapa, Monteloro, La Herradura.

3.4. Uso actual: Cultivo de papa, reductos de bosque natural.



3.5. Usos establecidos:

- 3.5.1. Uso principal: Agrícola (Manejo y producción sostenible de cultivos tecnificados).
Pecuario (reducir sobre pastoreo).
- 3.5.2. Uso compatible: Agroforestal (recuperación zonas boscosas y nacimientos de agua).
- 3.5.3. Uso restringido: Agroindustrial (galpones).
- 3.5.4. Uso prohibido: Minería.
Cacería
- 3.5.5. Parcela mínima: 2 Ha (cerca de la carretera)
5 Ha. (alejado de la carretera)

AREA 4: De recuperación hídrica y Forestal. Área: 1.080,6 Ha

- 4.1. Veredas: Monteloro, Aguas Claras arriba, Tablazo, La Cejita, Popalito (p. Alta)
- 4.2. Delimitación: Por encima de la cota 1.900 msnm. Hasta Q. Piedras Blancas aguas abajo hasta 1.600 msnm, cogiendo toda la loma de la Llorona.
- 4.3. Características: Tiene áreas con bosque natural. Allí nacen las quebradas: Aguas Claras, La Tambora, Monteloro, Piedras Blancas, El Carretero, Santo Domingo, Aguas Frías.
- 4.4. Uso actual: Predomina pasto y bosque.

4.5. Usos establecidos:

- 4.5.1. Uso principal: Agroforestal (Protección fuentes de agua).
- 4.5.2. Uso compatible: Forestal-recuperación. Vivienda.
- 4.5.3. Uso restringido: Agroindustrial.
Pecuario. Minería



4.5.4. Uso prohibido: Ampliación frontera agropecuaria.
Minería.

4.5.5. Parcela mínima: 8 Ha

AREA 5: Margen izquierda Río Aburrá. De recuperación Hídrica y mantenimiento Agrícola.
Área: 1.358,3 Ha

5.1. Veredas: El Tigre, Altamira, Filoverde, Paraíso, Tablazo, Hatillo, La Lomita.

5.2. Delimitación: Por encima de la cota 1.600 msnm. Entre el límite municipal y la quebrada El Chocho.

5.3. Características: Entre la quebrada La Raimunda y Corozal se tienen cultivos de cebolla (232.2 Ha) y tomate de árbol. En la parte alta hay protección de la Quebrada la Silva por Empresas Públicas de Medellín.

5.4. Uso actual: Predominio de rastrojo, bosque (nativo y plantado), pasto, cultivos de cebolla y tomate de árbol.

5.5. Usos establecidos:

5.5.1. Uso principal: Agrícola con manejo agroforestal, (con recuperación y protección fuentes de agua).

5.5.2. Uso compatible: Pecuario.
Ecoturístico. Vivienda.

5.5.3. Uso restringido: Agroindustrial (debe tecnificarse los diferentes cultivos como la cebolla).
Habitacional.

5.5.4. Uso prohibido: Porcicultura.

5.5. Parcela mínima: 2 Ha.

AREA 6: De protección hidrica y Restricción Pecuaria



Área: 2.545,9 Ha

- 6.1. Veredas: La Ese, Cestillal, Las Peñas, Matasanos; Mocorongo.
- 6.2. Delimitación: Por encima de la cota 1.900 msnm. Entre la quebrada El Chocho y la divisoria de aguas entre la quebrada Santa Rosa y la Calda.
- 6.3. Características: Existe una zona de alto riesgo por la presencia de flujos gravitacionales. Se requiere manejo de los procesos erosivos por pendientes altas. Nacen varias fuentes de agua en el Alto de Montañita, por lo cual requiere protección.
- 6.4. Uso actual: Predomina el uso pecuario y pasto mejorado.

6.5. Usos establecidos:

- 6.5.1. Uso Principal: Pecuario (con control de sobre pastoreo)
Agrosilvopastoril.
- 6.5.2. Uso compatible: Agroindustria
Avicultura
Piscicultura
Comercio
Ecoturístico.
- 6.5.3. Uso restringido: Porcicultura.
Lavado de carros.
- 6.5.4. Uso prohibido: (explotación de canteras).
- 6.5.5. Parcela mínima: 5 Ha.

AREA 7: De protección hídrica, manejo y Restricción Pecuaria.
Área: 843,7 Ha.

- 7.1. Veredas: Paraje Monterredondo, La Calda, Las Victorias.



- 7.2. Delimitación: Desde la divisoria de aguas entre la quebrada Santa Rosa y la Calda y la franja que conforman las microcuencas la Calda y la Montera.
- 7.3. Características: Es de destacar el carácter de patrimonio natural de la quebrada Santa Rosa. Se tienen otras quebradas como: La Calda, Cinco Reales, La Montera, El Guayabo, Chilcagua.
- 7.4. Uso actual: Hay predominio de pastos naturales y ganadería lechera en la cuenca de la quebrada Santa Rosa. Hay reductos de bosque natural.

7.5. Usos establecidos:

- 7.5.1. Uso principal: Agropecuario.
- 7.5.2. Uso compatible: Forestal
Piscicultura
Ecoturismo.
Vivienda
- 7.5.3. Uso restringido: Minería.
Agroindustria (agua).
- 7.5.4. Uso prohibido: Explotación forestal.
- 7.5.5. Parcela mínima: 3 Ha.

AREA 8: Margen derecha del Río Aburrá. De mantenimiento agrícola y manejo Restringido de la Parcelación.
Área: 4.411,8 Ha

- 8.1. Veredas: La Herradura, Lajas, Volantín, El Hoyo, Dos Quebradas, La Quiebra, Potrerito y Buenos Aires, Platanito, Hatillo, Chorrohondo, San Eugenio, Corrientes, La Tolda, Pantanillo, La Gómez, Isaza.
- 8.2. Delimitación: Entre la cota 1.400 y 1.900 msnm entre los límites con Girardota y la quebrada Piedras Blancas.



8.3. Características: El uso de la tierra es intensivo, presentándose microparcelación (minifundio). Se tiene deficiencia de saneamiento básico. La población está muy concentrada en algunas veredas. Se tiene un acueducto multiveredal para las veredas: La Tolda, Pantanillo, La Gómez, Corrientes, Isaza. Falta equipamiento social.

8.4. Uso actual: Hay predominio de café y caña alternados y cultivos con sombrío.

8.5. Usos establecidos:

8.5.1. Uso principal: Agrícola.

8.5.2. Uso compatible: Pecuario
Ecoturismo.

8.5.3. Uso restringido: Agroindustrial
Industria
Extracción materiales aluviales.

8.5.4. Uso prohibido: Ganadería extensiva
Expansión frontera agropecuaria.

8.5.5. Parcela mínima: 1.5 Ha.

AREA 9: De producción.
Área 1.290,0 Ha

9.1. Veredas: Popalito, La Cuesta, Tablazo, Aguas Claras arriban y abajo, La Cejita, Pachondo.

9.2. Delimitación: Entre la quebrada Piedras Blancas y el límite municipal con Santo Domingo (quebrada Aguas Frías). Entre la cota 1.600 y 1.300 msnm.

9.3. Características: El agro se encuentra sin tecnificar. Se requiere un programa intensivo de recuperación de microcuencas.



9.4. Uso actual: El cultivo predominante es la caña panelera en todas las veredas. Se tiene mucho pasto en la vereda la Cuesta con uso pecuario.

9.5. Usos establecidos:

9.5.1. Uso Principal: Agrícola.

9.5.2. Uso compatible: Pecuario
Piscicultura.
Especies menores
Turístico

9.5.3. Uso restringido: Agroindustrial

9.5.4. Uso prohibido: Minería
Ganadería extensiva

9.5.5. Parcela mínima: 3 Ha.

AREA 10: Margen izquierda del río: Intervenida antrópicamente (micro parcelación).
Área: 270,3 Ha

10.1. Veredas Delimitadas: Entre la quebrada La Silva y la quebrada Corozal. Entre la cota 1.600 y 1.400 msnm.

10.2. Características: Es un área sin vocación agrícola. Es un área que debe controlarse y manejarse urbanísticamente. Se da microparcelación con problemas de saneamiento básico y de infraestructura de servicios públicos. Se requiere un programa intensivo de recuperación de microcuencas.

10.3. Uso actual: Microparcelación y recreo.

10.4. Usos establecidos:

10.4.1. Uso principal: Vivienda.



- 10.4.2. Uso compatible: Granjas autosuficientes.
Agroforestal.
Pequeña y mediana industria PYMES.
Turístico
- 10.4.3. Uso restringido: Explotaciones agropecuarias.
Agroindustrial
- 10.4.4. Uso prohibido: Minería
Tala de árboles
Galpones avícolas y porcícolas en gran escala.
- 10.4.5. Parcela mínima: 0.25 Ha (2.500 m²).

AREA 11: De potencial desarrollo. Área: 436,6 Ha

- 11.1. Veredas Delimitación: Entre la quebrada Corozal y la quebrada los Perros. Entre la cota 1.600 y 1.400 msnm.
- 11.2. Características: Presenta restricciones topográficas en la margen izquierda de la troncal occidental para cualquier tipo de uso, no así la margen derecha que tiene gran potencial para el desarrollo agropecuario y urbanístico.
- 11.3. Uso actual: Microparcelación.

11.4. Usos establecidos:

- 11.4.1. Uso Principal: Pecuario.
- 11.4.2. Uso compatible: Agrícola.
Comercio.
Reforestación.
Silvopastoril.
- 11.4.3. Uso restringido: Agroindustrial
- 11.4.4. Uso prohibido: Minería
- 11.4.5. Parcela mínima: 2 Ha.



AREA 12: De restricciones y manejo. Área: 570,0 Ha

- 12.1. Veredas Delimitadas: Entre la quebrada los Perros y la quebrada Cestillal. Entre la cota 1.600 y 1.400 msnm.
- 12.2. Características: Tiene problemas restrictivos del orden geomorfológico en la franja de la quebrada El Guadual, para uso de construcciones.
- 12.3. Uso actual: Rastrojo y algunos cultivos de caña y pasto.

12.4. Usos establecidos:

- 12.4.1. Uso principal: Agropecuario.
- 12.4.2. Uso compatible: Forestal.
- 12.4.3. Uso restringido: Lavadero de carros sobre la troncal.
- 12.4.4. Uso prohibido: Minería
- 12.4.5. Parcela mínima: 1.5 Ha.

AREA 13: De producción. Área 683.7 Ha

- 13.1. Veredas: La Playa, Montañita, El Guayabo, La Calda y Las Victorias.
- 13.2. Delimitación: Entre la quebrada Cestillal y la quebrada La Calda. Entre la cota 1.600 y 1.900 msnm.
- 13.3. Características: Tiene problemas de saneamiento básico por desechos líquidos y beneficio de café. Adolece de equipamiento. Requiere de un manejo adecuado de microcuencas.
- 13.4. Uso actual: Es predominante el cultivo de café, pasto y algunos cultivos transitorios.

13.5. Usos establecidos:



- 13.5.1. Uso principal: Agrícola.
- 13.5.2. Uso compatible: Pecuario.
- 13.5.3. Uso restringido: Agroindustrial.
- 13.5.4. Uso prohibido: Ganadería extensiva.
Expansión frontera agropecuaria.
Minería
- 13.5.5. Parcela mínima: 2 Ha.

AREA 14: De parcelación. Área: 1.138,0 Ha

- 14.1. Veredas: Buga, La Playa, Montañita, Yarumito, Popalito, La Calda y El Guayabo.
- 14.2. Delimitación: Entre la quebrada Cestillal y la quebrada La Calda. Entre la cota 1.600 y 1.300 msnm.
- 14.3. Características: Es de resaltar que los mejores suelos para la aptitud agrícola y pecuaria se encuentran en esta área. Se tienen restricciones por las redes de transmisión eléctricas, gasoducto, poliducto, así como vía férrea y a futuro la variante a Porce.
- 14.4. Uso actual: Pasto, rastrojo bajo, con algunos cultivos de caña y frutales. Este último principalmente en las parcelaciones que se vienen dando o estableciéndose a lo largo de esta área.

14.5. Usos establecidos:

- 14.5.1. Uso principal: Parcelación de recreo.
- 14.5.2. Uso compatible: Agrícola.
Agroindustria.
Turismo.



- 14.5.3. Uso restringido: Pecuario
Industria.
- 14.5.4. Uso prohibido: Minería.
Ganadería extensiva.
- 14.5.5. Parcela mínima: 1 Ha.

AREA 15: Manejo especial (corredor río Aburrá 1). Área: 492,7 Ha

- 15.1. Veredas: Filoverde, Paraíso, Tablazo (Hatillo), La Lomita, Platanito parte baja, El Hatillo.
- 15.2. Delimitación: Llanura aluvial del río Aburrá entre los límites con Girardota y el corregimiento El Hatillo (quebrada La Chocona). Por debajo de la cota 1.400 msnm.
- 15.3. Características: Es un área de manejo especial, dada la connotación meandrica que presenta el río en este trayecto dentro del Municipio, además sirve como de amortiguamiento del aumento de caudal del río Aburrá en época invernal, que podría ocasionar riesgo o amenaza para el área urbana del corregimiento del Hatillo y todas las viviendas asentadas en la ribera del río aguas abajo. Es un área de gran valor paisajístico.
- 15.4. Uso actual: El uso predominante es pasto, recreativo, industrial (Químico, avícola) y servicios. La micro parcelación y construcción de vivienda en la cercanía de la vía Girardota-Hatillo y la vía al nordeste.

15.5. Usos establecidos:

- 15.5.1. Uso principal: Protección – Conservación.
- 15.5.2. Uso compatible: Ecoturístico.
Institucional
Comercio.
- 15.5.3. Uso restringido: Industria.
Extracción materiales.



Minería.

15.5.4. Uso prohibido: Cacería.

15.5.5. Parcela mínima: 1 Ha.

AREA 16: Corredor Rio Aburrá 2. Área: 710.1 Ha

16.1. Veredas: El Hatillo, Corrientes, Isaza, Graciano.

16.2. Delimitación: Llanura aluvial del río Aburrá entre el corregimiento El Hatillo y la cabecera municipal.

16.3. Características: El río amenaza la vía en algunos sitios: a la altura de la vereda Graciano (Km 6 y 7), éste último debido a la extracción de material de playa del lecho del río. Es un área de gran valor paisajístico. Se debe implementar un mayor control y protección del río a través de convenios interinstitucionales con las entidades competentes. Relocalización de viviendas y reglamentación de la extracción de material de acuerdo a estudios puntuales.

16.4. Uso actual: El uso predominante es pasto, recreativo, industrial. Se observan algunas barreras vivas en caña brava. Se observan algunos asentamientos de vivienda en su margen, principalmente en la margen derecha (Isaza y cabecera municipal barrio la Esmeralda).

16.5. Usos establecidos:

16.5.1. Uso principal: Protección – Conservación.

16.5.2. Uso compatible: Institucional
Parcelación-recreo
Habitacional
Recreación
Comercio.



- Industria.
Servicios.
- 16.5.3. Uso restringido: Extracción materiales del río
Agroindustria
Pecuario.
- 16.5.4. Uso prohibido: Minería.
Construcción sobre los retiros al río.
- 16.5.5. Parcela mínima: 1 Ha.

AREA 17: *Corredor río Aburrá 3: A:* 1.016,3 Ha

- 17.1. Veredas: Montañita, Tamborcito, Yarumito, Las Lajas, Popalito, Aguas Claras Abajo, La Calda, La Cuesta y Pachondo.
- 17.2. Delimitación: Llanura aluvial del río Aburrá entre Puente Pulido y límites con el Municipio de Dñn Matías y Santo Domingo. Por debajo de la cota 1300 msnm.
- 17.3. Características: El río se encuentra muy encañonado haciendo que la vía transversal se haga más estrecha en su alineamiento. Presenta problemas de socavación y desestabilización de orillas aún dadas las características geotécnicas del sector. Además de proporcionar riesgo y amenaza para el gran numero de viviendas asentadas en la margen derecha de éste y la vía. Se requiere un plan de manejo conjunto y un macroproyecto metropolitano para el tratamiento y actuación sobre estas tres últimas áreas que componen la llanura aluvial del río.
- 17.4. Uso actual: El uso predominante es pasto, recreativo, industrial. Se observan algunas barreras vivas en caña brava.

17.5. Usos establecidos:



- 17.5.1. Uso principal: Agropecuario.
- 17.5.2. Uso compatible: Agrindustrial
 Parcelación-recreo
 Ecoturismo
 Comercio.
 Servicios.
- 17.5.3. Uso restringido: Extracción materiales del río
 Industria
 Pecuario.
- 17.5.4. Uso prohibido: Minería.
 Construcción sobre los retiros al río.
 Aumentar la frontera agrícola.
- 17.5.5. Parcela mínima: 2 Ha.

ARTÍCULO 54: ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA RURAL: El territorio municipal para fines administrativos, de planificación y de gestión pública, adopta la siguiente división rural (ver plano No 11).

Créase dos corregimientos con sus respectivas veredas, y delimitase la cabecera urbana con la zona rural central, tal como se detalla a continuación: Con relación a los corregimientos del Hatillo y Filoverde, se propone integrarlos y crear un solo corregimiento, con el nombre de **El Hatillo** que lo conformarían 17 veredas, cinco de las cuales tendrían parajes contenidos en éstas, como se indica en la tabla siguiente y con un área total de 5.284.8 Ha con un núcleo de servicios en el Hatillo a través de los cuales se beneficiarían las comunidades de los demás sectores y veredas circunvecinas.

Corregimiento	Veredas	Parajes	Extensión veredas (Ha)
1. Hatillo	Filoverde		223.7
	Tablazo (Hatillo)	La Primavera y Lomita II (La cooperativa)	102.3
	El Tigre		605.3
	Altamira		659.3
	La Lomita		152.5



	El Paraíso	Lomita II	108.2
	El Hatillo	Cooperativa)	891.2
	Corrientes		309.6
	La Gómez	El Salado	210.2
	Pantanillo	El Cortado	315.8
	Guayabal		148.0
	San Eugenio		208.1
	Platanito P. Alta		135.0
	Platanito P. Baja		432.6
	Chorrohondo		194.4
	La Aguada		105.8
	La Tolda		482.8
		El Águila	
Total	17 Veredas	4	5.284.4

PARÁGRAFO 1: Se establece una sola vereda con el nombre de la Lomita que tendría como paraje parte de la Lomita II (LA Cooperativa de Habitaciones); así mismo El Tablazo (Hatillo) se conforma por el paraje La Primavera y la Lomita II (La Cooperativa), Corrientes es una vereda así como el Cortado, y Hatillo con El Salado.

PARÁGRAFO 2: Se conforma la vereda La Tolda con su paraje El Águila. El corregimiento de Popalito quedaría conformado por 15 veredas y un paraje con una extensión de 2.293.1 Ha, así:

2. Popalito	Yarumito		397.5
	El Guayabo		487.2
	La Calda	Monterredondo	623.4
	Volatín		167.7
	Las Victorias		221.7
	Popalito		872.5
	Pachondo		157.3
	La Cejita		619.6
	La Cuesta		401.0
	Aguas Claras Arriba		200.2
	Aguas Claras abajo		199.8
	Tablazo (Popalito)		473.8
	Monteloro		703.0
	La Herradura		511.6



	Las Lajas		256.8
Total	15	1	6.293.1

PARÁGRAFO 3: El Corregimiento Popalito o reúne las condiciones necesarias que pueden proporcionar el funcionamiento administrativo y territorial de todo este sector, debido a que allí convergen y se puede dar una centralización de servicios adecuada, que puede ser la estación y terrenos aledaños.

PARÁGRAFO 4: Los dos corregimientos articularían los extremos del municipio, proporcionando unas opciones de desarrollo armónico y coherente con la zona urbana central del municipio, a la cual pertenecerían las demás veredas que son en total 23, que corresponden territorialmente a una zona central que está dividida por el río Aburrá así como los corregimientos propuestos, pero que dadas las posibilidades de acceso vehicular se tendrían unas relaciones positivas con buenas perspectivas de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO 5: Se establece como Cabecera y zona rural central la siguiente:

Veredas	Parajes	Extensión (Ha)
La Quebra	El Aguacate	347.1
La Chapa alta		442.8
La Chapa baja		247.0
Dos Quebradas		280.6
El Hoyo		163.7
El Viento		106.9
Ventanas		161.0
Quintero		409.2
Vallecitos		149.2
Buenos Aires		132.6
Potrerito		532.4
La Chorrera		570.0
Mocorongo		Mocoronguito
La Playa	640.6	
Buga	251.8	
Las Peñas	211.6	
Matasano	El Águila	584.7
Graciano		271.2
Isaza		569.1
Cestillal		617.6



La Ese		321.1
Montañita		472.5
Tamborcito		393.8
		8.791.7

PARAGRAFO 6 : Se establecen los siguientes parajes:

Paraje	Vereda	Extensión (Ha)
1.Lomita II	Tablazo (Hatillo)	39.4
	La Lomita	21.0
2. La Primavera	Tablazo (Hatillo)	10.0
3. El Cortado	Corrientes	79.4
4. Monterredondo	La Calda	314.2
5. El Aguacate	Chapa Baja	50.0
6. El salado	El Hatillo	53.0
7. El Águila	La Tolda - Isaza	40.8
8. Moceronguito	Mocerongo	520.2

CAPITULO II: DE LA INFRAESTRUCTURA RURAL:

ARTÍCULO 55. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS BASICOS Y COMUNALES: En el nivel rural se contempla la localización de centros de servicios, que brinden la posibilidad de acceso y satisfacción de necesidades básicas y colectivas de varias veredas circunvecinas, considerando la posibilidad de programar y ejecutar vías vehiculares y peatonales, las cuales se deberán concebir con visión integral en lo relativo a la prestación de los servicios. Concomitante con lo anterior se enuncian los centros de servicios propuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, P.B.O.T. Ver **plano rural**.

PARTE IV: COMPONENTE URBANO

CAPITULO I: DE LA OCUPACIÓN Y ZONIFICACION URBANA:



ARTICULO 56: ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio, debe estar condicionados a una acertada estrategia de ocupación del suelo y a una adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en lo referente a la implementación oportuna y eficiente de los servicios públicos domiciliarios, los servicios comunitarios, el sistema vial y la disponibilidad de espacios públicos, etc.

ARTICULO 57: ZONIFICACION DEL ÁREA URBANA: Corresponde al área delimitada por el perímetro urbano y comprende las siguientes Unidades de intervención urbanística para implementar los tratamientos que establece la Ley 388 del año 1.997, tales como:

1. Mejoramiento integral:

Consiste en mejorar y readecuar las condiciones urbanísticas de una zona en particular, considerando los aspectos esenciales, lo cual se implementará en los siguientes barrios y sectores:

1.1. Buenos Aires, El Portón: Mejoramiento de los sistemas de alcantarillado, descontaminación de la quebrada la López, construcción de obras civiles, mejoramiento de viviendas y ampliación de las vías, entre otras.

1.2. Barrio Leticia: Mejorar las viviendas en ambas márgenes de la quebrada la López, apertura de la vía entre carreras 13 y 14 en el lindero con el B. El Portón.

1.3. Barrio Aguas Calientes y Robles: mejoramiento de viviendas localizadas en las márgenes de la quebrada Aguas Calientes.

1.4. Barrios el Progreso y de Jesús, sector los Abuelos, barrio la Esmeralda: se debe hacer igualmente, mejoramiento de vivienda

1.5. En el barrio el Portón, y parte del Centro Simón Bolívar: se proyecta la apertura de la vía como prolongación de la calle 11, entre las carreras 14 y 9, para mejorar el acceso vial a los barrios el Portón, Buenos Aires y a los sectores de posible desarrollo.



1.6. En el sector los Abuelos, se requiere mejorar las especificaciones de la vía principal y recuperar el trayecto de la antigua carretera que conduce a Cisneros

2. Conservación y protección histórica, arquitectónica y urbanística:

Consiste en preservar inmuebles de importancia cultural, arquitectónica, histórica y ambiental. Se destacan en esta categoría los siguientes espacios e inmuebles:

2.1. El centro histórico del parque Santiago de los Caballeros y sus alrededores, como conservación patrimonial

2.2. El parque principal.

2.3. La iglesia central de Barbosa.

2.4. La sede de la Administración Municipal.

2.5. Las construcciones de interés urbanístico e histórico localizadas alrededor del parque, así como las manzanas aledañas a éste.

3. Densificación:

3.1. Conlleva a intensificar, racionalizar y/o reorientar el desarrollo, permitiendo la ejecución de construcciones en altura

3.2. Dicho tratamiento se debe implementar en los barrios que se detallan en el plano urbano # 6/8, relativo a las unidades de intervención urbana, para lo cual se requiere la reglamentación de los usos, espacio público y alturas en barrios como: Santiago de los Caballeros, Aguas Calientes, El Portón, Centro Simón Bolívar, Robles, Leticia, Santa Mónica.

3.3. Adicionalmente se requiere implementar el plan piloto de acueducto y alcantarillado, así como el mejoramiento vial y del medio ambiente

4. Tratamiento de desarrollo

4.1. Corresponde a los predios o lotes con opción de desarrollo urbanístico y de construcción de vivienda y de otros usos complementarios y compatibles, garantizando la disponibilidad de los servicios públicos básicos

4.2. Se requiere de la reglamentación urbanística y de construcciones de carácter específico, para lo cual se debe estructurar el estatuto de planeación



municipal o de zonificación de los usos del suelo en armonía con la filosofía general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio 1.999 - 2.012.

4.3. El citado tratamiento se implementará en los sectores que se detallan, así:

4.3.2. Sector aledaño al barrio Buenos Aires, en el cual se puede desarrollar procesos de urbanismo para construcción de vivienda, complementado con el uso de comercio liviano minorista básico.

4.3.2. Sector localizado en la parte superior del barrio el Progreso y barrios de Jesús: construcción de vivienda con las restricciones de densidad y ampliación del acceso vial.

4.3.3. Sector localizado entre la carrera 20 y el río Aburrá y de la calle 13 en dirección nordeste, para posibilitar el asentamiento de usos múltiples compatibles y complementarios

4.3.4. Sector ubicado entre la carrera 20 y el río Aburrá, y entre las calles 11 y 7, para propiciar el desarrollo institucional recreativo, tales como las actividades de parapentismo, y las demás acciones de recreación afines y complementarias.

4.3.5. Sector entre la carrera 20 y el río Aburrá, y entre la calle 7 y el lindero del barrio la Esmeralda, para construir vivienda de interés social y reubicación de la población asentada en el sector que sea susceptible de riesgo.

4.3.6. Sector localizado en inmediaciones de la fábrica Tejicondor, en ambos lados de la vía troncal o carrera 20 en una franja de 60 metros a cada lado con opción de usos múltiples, compatibles y complementarios; en la parte superior de la franja sur, se destina la zona de Chicharras para desarrollar vivienda, previa la construcción de la infraestructura básica para suministrar los servicios públicos básicos domiciliarios.

4. **Consolidación:** Implica complementar los procesos de urbanismo en algunos sectores y barrios, tales como:

5.1. Centro Simón Bolívar: Consolidar el marco alrededor del parque.



- 5.2. Leticia: Manzana donde se localiza el hospital; las márgenes de la quebrada la López, e incluye sectores entre carreras 14 y 13 hacia el sur.
- 5.3. Barrios: 30 de Mayo, Cecilia Caballero de López, Santa Mónica entre carreras 19 y 20 y las calles 13 y 15
- 5.4. Pepe Sierra I y II, y el sector del Polideportivo; la parte alta de los barrios Aguas Calientes y Santiago de los Caballeros
- 5.5. Los alrededores de las industrias localizadas dentro de la zona urbana, tales como Tejicondor, Colkim, y Papelsa, y cuya consolidación requiere además el mejoramiento de las condiciones ambientales y de servicios públicos básicos domiciliarios.
- 5.6. El tratamiento de Consolidación comprende así mismo, la ejecución de acciones tales como la adecuación de senderos y pasajes peatonales entre algunas calles, los cuales se deben concertar entre la Administración Municipal y la comunidad beneficiada.
- 5.7. Se debe establecer la reglamentación requerida para implementar en función del tratamiento de consolidación, el uso comercial y el espacio público.
- 5.8. En el proceso de consolidación, se propicia el desarrollo de una densificación controlada, con un mejoramiento urbanístico y de construcción de acuerdo con la reglamentación que para el efecto se establezca.
- 5.9. Además se debe controlar el uso y la destinación de suelos o áreas para el espacio público, reglamentar y restringir el establecimiento de comercio en los sectores en los cuales pueda existir deterioro del nivel de vida por la afectación y contaminación visual y por ruido, que el abuso pueda ocasionar por el término de un año a partir de la adopción del P.B.O.T.

6. Protección Ambiental:

- 6.1. Es un tratamiento que implica reforestación, siembra de árboles y protección con obras civiles en los sitios de riesgo natural por inundación, avalanchas, erosión, deslizamientos, movimientos de masa, etc.
- 6.2. Se debe proteger las márgenes del río Aburrá, así como las de las quebradas la López y Aguas Calientes.



6.3. Otros sectores que requieren protección ambiental por concepto de manejo de taludes, son:

6.3.1. Costado sur del barrio Leticia.

6.3.2. El Portón y Buenos Aires.

6.3.3. El sector posterior a los barrios de Jesús y el Progreso.

6.3.4. El cerro de la subestación de la planta de energía que va desde allí, hasta la quebrada Vallecitos y desde la vía troncal hasta el río Aburrá.

6.3.5. Talud del colegio Luis Eduardo Arias Reinel ubicado sobre la carrera 9

7. Reubicación:

7.1. Es un tratamiento que propicia el traslado de viviendas ubicadas en las zonas de alto riesgo, así como las que están localizadas en las fajas de protección y retiros al río Aburrá, la línea férrea y líneas de alta tensión, tales como:

7.2. El barrio la Esmeralda y el Porvenir, que aunque esta último está por fuera de la zona urbana, ameritan la implementación indispensable de este tipo de tratamiento específico.

PARAGRAFO 2: Las viviendas de los citados sectores y de otros que resulten del estudio geológico (Quebrada La López y Aguas Calientes)

ARTICULO 58: DIVISIÓN POLÍTICO – ADMINISTRATIVA URBANA (VER PLANO URBANO No. 5):

La zona urbana se divide en 15 barrios y 8 sectores, cuyos nombres y áreas (Ha) se determinan así:



Denominación de los Barrios	Areas (Ha)
1.El Portón	5.5
2 Buenos Aires	5.2
3. Santiago de los Caballeros	4.2
4. Aguas Calientes	5.3
5. Robles	4.9
6. El Progreso	2.0
7. Barrios de Jesús	2.8
8. Pepe Sierra II	3.4
9. Pepe Sierra I	3.0
10. Santa Mónica	4.2
11. Centro	6.8
12. Leticia	6.4
13. 30 de mayo	3.4
14. Cecilia Caballito de López	2.6
15. La Esmeralda	2.7
Total barrios	62.4

Denominación de sectores	Area (Ha)
1. Unidad deportiva	3.9
2. Los Abuelos	0.9
3. Hogar Juvenil El Alto	5.8
4. Sector Subestación - Papelsa	58.2
5. Estación Servicio – La Vega	16.9
6. Quebrada La López – confluencia Río	10.7
7. Sector Chicharras - Tejicondor	45.8
10. Sector Colkim	49.0
Total Sectores	191.2

TOTAL ZONA URBANA

253.6. Ha



CAPITULO II: USOS DEL SUELO Y NORMAS:

ARTICULO 59: Se establecen los siguientes usos del suelo y las normas generales así:

1. **Uso mixto:** Comercio y vivienda:

1.1. Uso principal: Vivienda

1.2. Uso compatible: Comercio e Institucional

1.3. Uso restringido: pequeñas y medianas empresas, Pymes, y recreación

1.4. Uso prohibido: Industria pesada

1.5. El uso en referencia se puede implementar en los siguientes sectores y barrios:

1.5.1. Carrera 17 entre calles 7 y 20-A

1.5.2. Barrios: Leticia, Santa Mónica, Centro Simón Bolívar, Robles, Pepe Sierra I, el Progreso, y barrio de Jesús. Centro Simón Bolívar: Manzanas aledañas al parque principal entre carreras 13 y 17 y calles 11 y 16

1.5.3. Costado oriental y occidental del parque Santiago de los Caballeros

1.5.4. Carrera 20 o vía troncal, entre calles 7 y 11.

1.6. Normas:

1.6.1. En los alrededores del Hospital San Vicente de Paúl, se permite comercio minorista, pero restringiendo el asentamiento de establecimientos con venta de licor que generen ruido, y todo lo que pueda interferir el funcionamiento del Hospital.

1.6.2. Todo asentamiento comercial existente y el que se desarrolle a futuro, debe compatibilizar su uso con el de vivienda, implementando adecuados mecanismos de funcionamiento, conforme a las normas que se expidan por parte de planeación municipal, para no interferir el uso principal.



2. Uso Institucional:

Hace referencia al uso establecido y claramente identificado en la zona urbana, y comprende las instituciones de educación, salud, religiosas, administrativas, de seguridad, entre otras, algunas de las cuales son las siguientes:

- 2.1. Cementerio, localizado en la carrera 17 entre calles 19 y 20
- 2.2. Hospital, ubicado entre carreras 15 y 17 y entre calles 10 y 11
- 2.3. Estación de policía, localizada entre calle 15 y carreras 15 y 17
- 2.4. Palacio municipal, en la esquina de la calle 15 con la carrera 15
- 2.5. Iglesia San Antonio de Padua, en la carrera 14 entre calles 13 y 14
- 2.6. Cruz Roja, localizada en pasaje peatonal de la carrera 15 entre calle 16 y 17.
- 2.7. Parque Santiago de los Caballeros, Biblioteca, Iglesia vecina, Casa de la Cultura.
- 2.8. Colegio Luis Eduardo Pérez Molina
- 2.9. Colegio Luis Eduardo Arias Reinel
- 2.10. Sede de la Asocomunal
- 2.11. Matadero Municipal.
- 2.12. Normas: El uso institucional, se puede localizar a futuro en cualquiera de las zonas especificadas en el plano de los usos del suelo urbano, cumpliendo los retiros, zonas de espacio público, y demás requerimientos exigidos en el estatuto de zonificación de los usos del suelo, y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

3. Usos del suelo destinados a vivienda:

- 3.1. Uso principal: Vivienda
- 3.2. Uso compatible: Institucional y recreativo



3.3. Restringido: Comercio y pequeñas y medianas empresas, Pymes

3.4. Uso prohibido: Industria pesada

3.5. El uso del suelo destinado a vivienda, coincide con las zonas a las cuales, se les determinaron tratamientos como: Mejoramiento integral, Consolidación, Densificación y De desarrollo.

3.6. Normas: El uso en referencia, requiere el cumplimiento de las normas establecidas por planeación municipal sobre urbanismo y construcción, en armonía con las densidades, y las alturas que se establecen en el estatuto de planeación municipal.

4. Uso comercial:

4.1. El comercio es una actividad que se presenta en forma compatible con otros usos, razón por la cual no se determina una zona específica para implementar el citado propósito como asentamiento del comercio a gran escala.

4.2. En el corregimiento el Hatillo, es indispensable establecer un centro de acopio y de comercialización para aprovechar las condiciones favorables de localización, atravesamiento y disponibilidad de las redes viales vehiculares como férreas.

4.3. El plano de usos del suelo, describe cartográficamente cuatro sitios o espacios destinados para comercio que actualmente y a futuro, se hallan localizados estratégicamente para implementar dicho uso, tales como:

4.3.1. Las bodegas de Almacafé,

4.3.2. La plaza de mercado,

4.3.3. La central eléctrica de las EPM: Institución y comercio,

4.3.4. El parque principal con el espacio destinado al Kiosco.

4.4. El comercio de mediana escala, tales como bodegas, se debe asentar en:

4.4.1. La zona determinada para uso múltiple.



4.4.2. En las vías troncales que atraviesan el municipio.

4.4.3. Los demás espacios señalados en el respectivo plano de usos del suelo, con características similares, de uso mixto y múltiple compatible.

4.4.4. El comercio minorista o de tienda de barrio, se puede permitir en todos los barrios y sectores, restringiendo lo relativo a la densificación del uso por cuadra y sector, o barrio.

5. Uso industrial:

5.1. En armonía con lo establecido en el plano de usos del suelo urbano, se ha establecido tres zonas para uso industrial, el cual coincide con los terrenos que actualmente ocupan las empresas que funcionan en la actualidad, tales como: Tejicondor, Colkim, y Papelsa.

5.2. Dichas industrias deben sujetarse al cumplimiento estricto de las normas que por ley de la República y del municipio de Barbosa, se les exija cumplir a través de la Secretaría de Planeación, así como las de carácter ambiental requeridas por las autoridades institucionales de superior jerarquía, con el propósito final de reducir la contaminación ambiental por aire, suelos, aguas y ruido, implementado específicamente, procesos de producción limpia para beneficio de la población laboral y la asentada en el municipio.

5.3. En la zona de usos múltiples, la cual coincide con la franja de la vía que conduce al Municipio de Puerto Berrío, señalada en el plano de usos del suelo, es posible posibilitar o permitir el asentamiento de pequeñas y medianas empresas, Pymes y aún grandes industrias, siempre y cuando cumplan con los requerimientos de control y saneamiento del medio ambiente.

6. Uso recreativo:

El plano relaciona la destinación de tres zonas para uso recreativo, así:

6.1. La zona polideportiva localizada entre los barrios Pepe Sierra I y Barrio de Jesús, entre la carrera 17 y la vía troncal y entre las calles 20 y 20C

6.2. El parque infantil en el barrio Santa Mónica, ubicado en la carrera 19 entre las calles 14 y 15



6.3. La zona localizada entre la carrera 20 y el río Aburrá y en ambos lados de la quebrada la López.

6.4. La zona descrita debe adecuarse para la práctica del deporte de ultralivianos, complementándola con la disponibilidad de servicios conexos que posibiliten el funcionamiento del turismo en forma integral, uniendo el citado espacio con otros proyectos como el Malecón del río Aburrá, y el circuito peatonal circundante a la zona central, permitiendo fortalecer el uso recreativo con el turístico en condiciones de empresa de servicios organizada y con proyección económica y social.

6.5. Las zonas demarcadas en el plano de usos como de protección, en las márgenes del río Aburrá, requieren de su integración, complementación e inter-relación y aprovechamiento con determinantes senderos ecoturísticos, que permitan establecer las redes camineras en torno a los sitios naturales, paisajísticos, ambientales, recreativos y de atracción turística.

7. Uso múltiple:

7.1. La zona determinada en el plano con destinación para el uso múltiple, permite desarrollar usos compatibles y complementarios, posibilitando el asentamiento de industrias no contaminantes, bodegas de almacenaje y de comercialización, estaciones de servicio, instituciones, recreación, comercio, vivienda, entre muchos otros.

7.2. Dicho uso, está localizado entre la vía troncal o carrera 20 ó vía que conduce al municipio de Puerto Berrio y el río Aburrá.

PARAGRAFO: Los usos y reglamentaciones específicas, quedarán consignados en el estatuto municipal de usos del suelo, el cual será aprobado por el Concejo Municipal y hará parte integral del PBOT.

CAPITULO III: INSTRUMENTOS PARA IMPLEMENTAR UNIDADES DE INTERVENCIÓN:

ARTÍCULO 60. PLANES PARCIALES (DECRETO 150/98):

Los planes parciales como los P.B.O.T. son instrumentos técnicos de la planificación asociados a un territorio específicamente delimitado. Los planes parciales permiten desarrollar y complementar las disposiciones de los



P.B.O.T., para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, amén de las que se deban desarrollar a través de las unidades de actuación urbanística (UAU), macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

1. Clases de planes parciales: El artículo 10 del decreto 1507 de agosto 4/98, establece que los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcan en los siguientes conceptos, según las características del área afectada, así:

1.1. Planes parciales de conservación:

Su objeto es recuperar y conservar sectores urbanos con ubicación de edificaciones con valor patrimonial histórico, cultural, artístico, ambiental, entre otros; los sectores que se relacionan, requieren de planes parciales de conservación:

Centro histórico, parque Santiago de los Caballeros, así como los bienes muebles e inmuebles declarados como patrimonio histórico cultural y arquitectónico en este P.B.O.T., de acuerdo a estudio elaborado por el Área Metropolitana.

Circuito peatonal ecoturístico del área urbana.

Contenido del plan parcial:

Definir la estructura del sistema del espacio público (vías, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; Localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacio público y zonas verdes para parques, etc.). Plan que describa el cronograma de actividades.

Establecer la normatividad y el objeto de la operación del plan parcial: definiendo los usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

1.2. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo:

Para áreas urbanas que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para utilizar más eficientemente el suelo. Estos no se consideraron para este plan de ordenamiento.

1.3. Planes parciales de mejoramiento integral:



Para sectores desarrollados en forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, y servicios públicos, como: El plan maestro de acueducto y alcantarillado para todos los sectores del área urbana.

Contenido del plan parcial:

Definir la estructura del sistema del espacio público (vías, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; Localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacio público y zonas verdes para parques, etc.).

Plan que describa el cronograma de actividades.

1.4. Plan parcial de desarrollo urbano:

Plan de desarrollo del sector comprendido entre la troncal (Cra 20) y el río Aburrá, con la opción de localizar allí diversas actividades tales como: Vivienda, comercio, servicios, recreación, turismo, bodegas, industria compatible y no contaminante, y en general las actividades con uso múltiple compatible y complementario.

2. Contenido del plan parcial:

2.1. Definir la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.

2.2. Definir la estructura del sistema del espacio público (vías, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; Localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacio público y zonas verdes para parques, etc.).

2.3. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, manzanas y usos específicos del suelo: tipología de las edificaciones, delimitación predial, y paramentación, acceso a manzanas y edificaciones, ocupación máxima, áreas construibles por uso de predios, volumetrías, parques y estacionamientos.

2.4. Estrategia de gestión, y las estrategias financieras e institucionales; adopción de instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución.



- 2.5. Los programas y proyectos urbanísticos con cuantificación de áreas y costos estimados.
- 2.6. Plan que describa el cronograma de actividades.
- 2.7. Simulación urbanística y financiera, la cual constituye la técnica mediante la cual se moldean y balancean los escenarios de ocupación del territorio, esquema financiero y de gestión, que le den viabilidad al plan parcial.
- 2.8. Establecer la normatividad y el objeto de la operación del plan parcial: definiendo los usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTÍCULO 61. PREDIOS PARA CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA:

Son predios para la construcción prioritaria, los inmuebles destinados a

1. Construcción de filtros, protección de drenajes, reforestación, construcción de gaviones, obras civiles transversales, cunetas e infraestructuras requeridas en las vías rurales.
2. Corregir los sitios identificados con mayor concurrencia de riesgos y amenazas, tales como caída de piedras, flujos de suelos, fallas geológicas e inundaciones.
3. Adecuar y construir caminos y senderos peatonales para mejorar el ambiente visual y ecológico controlando las escorrentías.
4. Adquirir predios para construir y reubicar o mejorar viviendas localizadas en las zonas de alto riesgo.
 1. Adquirir predios para construir y mejorar los acueductos multiveredales y las plantas de tratamiento o de potabilización.
 2. Adquirir terrenos para proteger y reforestar las microcuencas que alimentan o surten acueductos.



CAPITULO IV: DEL EQUIPAMIENTO URBANO:

ARTICULO 62: EQUIPAMIENTO URBANO POR SECTORES: Para efectos de determinar las propuestas de equipamiento urbano, se ha determinado, agrupado e identificando los barrios vecinos en torno a un sector con características geográficas relativamente similares, para cuyo radio de acción se deberán implementar las infraestructuras para dimensionar el equipamiento colectivo y social de naturaleza urbana, en función de la construcción, adecuación y constitución de espacios públicos a través de la disposición para el disfrute de parques, plazuelas, y plazoletas

ARTICULO 63: SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (bomberos, organismos de socorro).

PARÁGRAFO: Para su adecuada prestación, se debe evaluar y proyectar con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de la infraestructura se incluye en el programa de ejecución del POTM armonizando con el PDM, tomando como base la estructura del sistema de la división veredal e incorporando las acciones y expectativas.

CAPITULO V: DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:

ARTICULO 64: CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, zonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo tanto urbano como rural, se clasifican como **principal, compatibles y complementarios, restringidos o condicionados, y prohibidos**, los cuales se establecen en las respectivas unidades de intervención urbana y rural y se describen tanto en la formulación como en el presente acuerdo municipal, y cuya conceptualización general, es la siguiente:



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

2. USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES: Comprende las actividades complementarias al uso principal compatibles con las actividades conexas que corresponden a la aptitud, potencialidad y demás característica de productividad y sostenibilidad.

3. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprenden 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. Dichas actividades sólo 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 consultados y concertados con el Consejo Territorial de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad (Art. 65 de la Ley 9/89 y 388/97, entre otras, amén de la Constitución Nacional de 1991).

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

ARTICULO 65: CLASES E IMPLEMENTACION DE LAS ACTIVIDADES SOCIECONÓMICAS. Las actividades económicas están dirigidas a proteger, conservar, extraer, prestar servicios, transformar o manufacturar, desarrollar acciones agrícolas y agropecuarias, agroindustriales, ecoturísticas, recreacionales y al desarrollo de los demás servicios institucionales, todas las cuales se relacionan a continuación:

1. MINERÍA: La extracción de materiales minerales o recursos naturales propios del subsuelo y/o de la explotación de canteras, material aluvial y pétreo, los cuales deben ser reglamentados de manera específica

2. SERVICIOS COMERCIALES: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala, asentados en los corredores con usos mixtos compatibles, complementarios, conforme a lo previsto en los planos sobre usos:



2.1. Nivel I, Local Básico: Actividades en escala considerable que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente en barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales tales como 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, zapaterías, y locales con actividades similares.

2.2. Nivel II, Local Principal: Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas 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.

2.3. Nivel III, Subregional: Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia provincial y/o 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, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

3. AGROINDUSTRIAL: Comprende las actividades de transformación de materias primas, agrícolas y pecuarias que para el caso debe ser agroindustria liviana y mediana de bajo impacto a nivel de microempresas o famiempresas.

4. AGROTURISMO: Las actividades agroturísticas compatibles pero condicionadas, son posibles de establecer en zonas diferentes de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad.

5. PRESTACIÓN DE SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general, tales como sociales, domiciliarios,



complementarios, profesionales, financieros, de seguros y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructuras básicas.

6. RECREACIÓN Y DEPORTES: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente debe promoverse la ejecución de los programas y proyectos previstos en la matriz de la formulación respectiva, incluyendo los centros de barrios preestablecidos

7. ECOTURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren la infraestructura adecuada, aprovechando la topografía del suelo, los cerros y alturas (miradores), los senderos ecológicos, las cuencas hidrográficas y demás recursos naturales, paisajísticos y culturales.

ARTÍCULO 66. RESIDENCIAL - PARCELACIONES: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y de parcelaciones que corresponden a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias, complementados con los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo, para el disfrute recreativo en las parcelas y semiparcelas así desarrolladas en el territorio.

PARÁGRAFO: En los sectores residenciales o de vivienda, se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

Individual: Construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.

Agrupación: Construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTÍCULO 67. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

PARÁGRAFO: En los sectores Residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad del uso:



1. Unifamiliar y Bifamiliar: Construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.

2. Trifamiliar y Multifamiliar: Construcción para habitación de tres o más familias en Lotes individuales o mediante el sistema de agrupación.

ARTÍCULO 68. El desarrollo urbanístico y arquitectónico se debe implementar con las normas establecidas en el respectivo **Estatuto** de Planeación, el cual se estructura con base en la filosofía del P.B.O.T., para lo cual se autoriza al señor Alcalde por el término hasta de cuatro (4) meses para contratarlo y adoptarlo por Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 69. Son objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 70. TAMAÑO DEL LOTE: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados o reglamentados 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 rigen por las mismas normas urbanísticas; las normas volumétricas se aplican como caso especial.

ARTÍCULO 71. DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver normas urbanísticas.

Implementar la normatividad para reglamentar y orientar el desarrollo urbanístico de las diversas unidades de intervención rurales y urbanas planificadas y *descritas en el presente Acuerdo Municipal*.

ARTÍCULO 72. ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN. Se hace explícito en cada uno de los sectores y subsectores y es aplicable a todos los usos permitidos. Ver normas urbanísticas.

ARTÍCULO 73. ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN. Se hace explícito en cada uno de los sectores y es aplicable a todos los usos permitidos.



ARTÍCULO 74. CESIONES PÚBLICAS. Todo lote en proceso de urbanización, debe contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones, las cuales, sólo se hacen efectivas, cuando se haya adoptado el diseño definitivo; y pueden ser:

a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto; éstas deben ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos.

b. Debe existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. El Consejo Territorial de Planeación debe analizar y evaluar las propuestas de nuevos proyectos y sus usos; así mismo, podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

c. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales 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.

d. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deben ser propuestas y adoptadas concertadamente con la participación del Consejo Territorial de Planeación Municipal, el cual, al expedir la respectiva demarcación, debe tener en cuenta el uso que como espacio público, deba ser destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento mediante la implementación o ejecución de procedimientos de negociación, canje o permuta para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

e. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Se debe ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% de área, las cuales están definidas en la demarcación que se concerte con El Consejo Territorial de Planeación municipal. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado, debe depositarse en el banco de tierras.

PARÁGRAFO: Las vías propuestas y demás espacios que se afecten, descritas en la cartografía correspondiente, sólo se acogerán como definitivas cuando se realice el levantamiento topográfico y se estructure el diseño definitivo.



ARTÍCULO 75. NOMENCLATURA: La Dirección o Secretaría de Planeación Municipal debe asignar la nomenclatura urbana correspondiente, según lo establecido en el respectivo plano de propuestas de nomenclatura, que para el efecto se estructure.

PARÁGRAFO. Fijación de Nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es una función de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante la cual expide el reglamento correspondiente, define la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expide las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado.

ARTICULO 76. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES: Los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se deben organizar, para su prestación satisfactoria, como un sistema, el cual esta conformado por su infraestructura física o instalaciones locativas, y el manejo o funcionamiento, se efectúa mediante programas y proyectos.

PARÁGRAFO: Se deben articular funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura, y se proyecta mediante el programa de ejecución del POTM armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal (P.D.M.), tomando como base la estructura del sistema de carácter administrativo que disponga el Ente Territorial para el efecto, con el fin de cumplir con las responsabilidades y competencias territoriales.

ARTICULO 77. SISTEMA MUNICIPAL DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS. Los servicios domiciliarios: agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario; Para la prestación, se deben organizar como sistemas que deben estar conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

PARÁGRAFO 1: Las instalaciones locativas adentro y fuera del municipio, se deben articular con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

PARÁGRAFO 2: Una vez evaluada la capacidad instalada de dichos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del PBOTM armonizando con el Plan de Desarrollo Municipal



(P.D.M.), tomando como base la estructura del sistema respectivo e incorporando las acciones y expectativas.

ARTIUCLO 78: SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

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 localizan en las zonas de expansión urbana preestablecidas para ello.

ARTÍCULO 79. CESIONES COMUNALES. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no puede ser inferior al 40% del área del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no puede ser inferior al 50% del área del lote.

PARÁGRAFO 1: En cada uno de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Muchas áreas se deben destinar a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, debiéndose incluir como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se debe indicar su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado.

PARÁGRAFO 2: Se debe procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunes no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno; su desarrollo debe obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas para el disfrute y el bienestar de la población

PARÁGRAFO 3: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación de vivienda multifamiliar que albergue 10 o más unidades (de viviendas), debe estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deben localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Estas áreas deben ser de la copropiedad y no se pueden enajenar, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y de la construcción.

ARTÍCULO 80. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA. Se implementan 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 porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

PARÁGRAFO: En la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un plan de revegetación, el cual debe ser concertado con los integrantes del Consejo Territorial de Planeación o la entidad pertinente; éste debe contemplar la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega debe ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTÍCULO 81. LICENCIAS. La Dirección o Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio, implementando las disposiciones establecidas en el Decreto # 1052 de 1.998.

ARTÍCULO 82. DE LOS CONSTRUCTORES: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa ante la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, interventoría, coordinación, y ejecución

PARÁGRAFO 1: Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

PARÁGRAFO 2: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaría de Planeación, la cual los clasifica y califica de acuerdo a su experiencia y les concede el respectivo carné para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTÍCULO 83. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación debe efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO: La Dirección o Secretaría de Planeación Municipal a solicitud de los interesados, debe expedir constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente Acuerdo Municipal.



ARTÍCULO 84. PERMISO DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la licencia de funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.
A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y Comercio.
2. Presentar la licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y si se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento, la cual tiene vigencia de dos (2) años al cabo de cuyo vencimiento, se debe renovar, con un (1) mes de anticipación sólo por un año adicional.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio, debe anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El permiso de funcionamiento se renueva anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de Impuesto Predial y la visita de técnicos de funcionarios de la Secretaría de Planeación, para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTÍCULO 85. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para urbanizar o parcelar un predio se requiere cumplir con las disposiciones establecidas en el Decreto # 1052 de 1.998.

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



ARTÍCULO 86 Durante la ejecución de las obras aprobadas, la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, deben efectuar las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTÍCULO 87 Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de construcción y es expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los trámites en armonía con las disposiciones establecidas en el Estatuto de Planeación.

ARTÍCULO 88 Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTÍCULO 89. El permiso de ventas debe operar tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 90. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de dos (2) años, contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 91. Todo vendedor de vivienda nueva está obligado a construir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta debe exigir la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 92. Para el desarrollo de proyectos comerciales, industriales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores y el Estatuto de Planeación, la autorización para urbanizar, parcelar o construir previa la expedición de las respectivas licencias.



3. En el caso específico de actividades micro o famiempresariales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

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

ARTÍCULO 93. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Adelantadas estas acciones, se puede desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

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

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.
- e. En función de lo anterior, se debe elaborar un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma



de propiedad y uso debidamente amojonadas, acompañándolo del reglamento respectivo

ARTÍCULO 94. SANCIONES: El Alcalde puede imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción, en armonía con lo establecido en el artículo 104 sobre sanciones urbanísticas, previstas en la Ley 388 de julio 18 de 1.997 y cuyos componentes, son los siguientes:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salario mínimo legal mensual, para quienes construyan o parcelen en terrenos no aptos o no urbanizables, afectados por vías, infraestructura de servicios básicos o equipamientos públicos.

1.1. Además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, conforme a lo señalado por la ley 142 de 1.994

1.2. Si el proyecto se ejecuta en zona de riego o protección ambiental o hidrológica, la multa se incrementará en el 100%, sin perjuicio de las demás sanciones.

2. Multas sucesivas entre 70 y 400 s.m.l.m., para quienes parcelen, urbanicen, o construyan en terrenos aptos sin la licencia correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones policivas, suspensión, sellamiento de la obra, y suspensión de los servicios domiciliarios.

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

4. Multas sucesivas que oscilan entre cincuenta (50) y trescientos (300) s.m.l.m. para quienes urbanicen o construyan en terrenos aptos, contraviniendo lo preceptuado en la licencia respectiva y las normas urbanísticas sobre usos específicos.

5. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen espacios públicos, zonas verdes, parques y demás bienes públicos o los encierren sin autorización de las autoridades, además de la demolición del cerramiento, y la suspensión de los



servicios domiciliarios, excepto los que garanticen el 90% para el disfrute visual, por motivos de seguridad de los parques y zonas verdes, previa intervención de las autoridades municipales.

6. La demolición parcial o total de las obras efectuadas sin licencia o parte de las mismas no autorizadas o ejecutadas en contravención a la licencia.

7. Las autoridades competentes procederán 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, en los siguientes eventos:

8. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores, no se adecuan a las normas, ya sea:

8.1. Demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables

8.2. Solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o

8.3. Ajustando las obras a los términos de la licencia

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

PARÁGRAFO. Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez (10) salarios mínimos diarios legales.

ARTÍCULO 95. Los Actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptible de las sanciones Contencioso – Administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante el Concejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTÍCULO 96. Las sanciones establecidas, se impondrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por parte del Jefe de la Secretaría de Planeación Municipal.



ARTÍCULO 97. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTÍCULO 98. El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, puede iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley.

PARÁGRAFO: Siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se esté llevando a cabo, o sea posible determinar que se efectuarán, y que a juicio del Alcalde atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano, o vayan contra las normas de urbanismo y la planeación del Municipio, también puede proceder en consecuencia.

ARTÍCULO 99. El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, puede iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en los cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTÍCULO 100. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, pueden ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de la autoridad competente, así como también, la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble, que se estimen necesarias.

ARTÍCULO 101. Las obras que se disponga a realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo se deben realizar por cuenta del propietario del predio.

PARÁGRAFO 1: En el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración puede disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se



incluirá en los respectivos recibos del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es el caso.

PARÁGRAFO 2: Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también, de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTÍCULO 102. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se debe ordenar dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTÍCULO 103. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra, se debe comunicar a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios por violación de lo dispuesto en este Artículo, hará incurso al responsable con causal de mala conducta la cual se debe sancionar con la destitución del cargo o empleo.

ARTÍCULO 104. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa en cuanto a lo referente a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTÍCULO 105. REQUISITOS DE COMPATIBILIDAD ENTRE LOS USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Secretaría de Planeación previa comprobación, **puede solicitar ante la autoridad competente**, la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

PARTE V. DISPOSICIONES GENERALES:

ARTÍCULO 106. FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración en coordinación y con participación de la comunidad, debe plantear y ejecutar los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:



- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios, así como vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales.
- b. Desarrollo de Programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTÍCULO 107. El Alcalde Municipal debe adelantar los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marca y ejecución del Presente **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal**.

ARTÍCULO 108. INSTANCIAS DE GESTION: Son instancias de gestión del Plan:

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



ARTÍCULO 109. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN: Son instancias de participación:

a. El Concejo Territorial de Planeación (C.T.P.), el cual es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hace mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

b. Se crea el comité de Veeduría y Control Ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Está integrado por el Personero Municipal, un Representante del Concejo Municipal, un Representante del Consejo Territorial de Planeación y Ordenamiento Territorial constituido según la ley 152 de 1.994 y dos Representantes de la comunidad elegidos por las organizaciones sociales vigentes en la municipalidad.

c. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para la defensa de los intereses generales y particulares, se deben ejercer los mecanismos e instrumentos de participación como: **La Consulta Popular**, los Cabildos Abiertos, las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de Cumplimiento, el Derecho de Petición y demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 110. El Alcalde debe expedir con la asesoría de la Secretaría de Planeación Municipal y la Participación del Consejo Territorial de Planeación, el Código de Urbanismo, Construcciones y Parcelaciones, el cual hace parte integral del P.B.O.T..

ARTÍCULO 111. Envíese copia del presente, al Departamento Nacional de Planeación al Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia, D.A.P. CORANTIOQUIA, Al Área Metropolitana, a Planeación Municipal, y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 112. Envíese copia del presente a la Gobernación de Antioquia, para efectos de su revisión jurídica.

ARTÍCULO 113. La presente Reglamentación y la descripción del P.B.O.T., en sus volúmenes primero o del diagnóstico y segundo o de la formulación prospectiva, con la cartografía correspondiente, así aprobada y por tanto adoptada, rige a partir de la fecha de su expedición.



Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Barbosa Antioquia, después de haber sido discutido y aprobado en dos debates verificados en diferentes fechas (Junio 13 y Septiembre 7 de 2000) y durante la prorroga de las sesiones ordinarias del mes de Septiembre de 2000.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS ACUERDO NRO. 019 DE 2000

Por el cual se aprueba y adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, P.B.O.T., se clasifican los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural, se establecen las reglamentaciones correspondientes, se determinan las unidades de intervención rural y las unidades de actuación urbanística; así mismo, se identifican los planes parciales complementarios, los mega y macroproyectos, y los hechos metropolitanos para el presente y el futuro desarrollo territorial del municipio, y se dictan otras disposiciones.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En nombre de la Administración Municipal que presido para el período de Gobierno 1.998 – 2.000 fundamentado en la Constitución y las leyes de la República, me permito presentar y someter a su respetable consideración el presente Proyecto de Acuerdo con base en la siguiente exposición de motivos:

La descentralización y la autonomía territorial, así como la planificación territorial integral, son herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo, y constituyen el fundamento de los procesos de modernización del Estado.

El Ente Territorial Municipal, no obstante disponer de múltiples leyes, Decretos Reglamentarios, no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio, de tal manera que contribuya a mejorar y elevar los niveles de calidad de vida de la población.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de



1994, en el Art. 41 prevé que *además del Plan de Desarrollo*, los municipios contarán con un *Plan de Ordenamiento Territorial*.

La ley 99 de 1993 Art. 65-68 establece que los municipios deben dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de julio 18 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de los municipios de expedir el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial (OT), como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso e implementar el modelo de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal PBOT, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los **principios** de equidad, sostenibilidad ambiental, coordinación y competitividad, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de **la calidad de vida de la población**, como antes quedó expresado.

FUNDAMENTACIÓN DEL P.B.O.T.M.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, PBOTM, instrumento o herramienta de planificación y de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, metropolitano, departamental, subregional y nacional.

Las políticas y los objetivos del Ordenamiento Territorial, se traducen en el modelo de ocupación territorial para la ciudad deseada como para el futuro desarrollo del territorio municipal, y en tal sentido se ocupa de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, estableciendo las normas urbanísticas generales, y estableciendo las bases para concebir la estructuración de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos, entre otros, y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la Administración Municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Proyecto de Acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite identificar los componentes para acceder fácilmente a su



contenido en términos de la formulación prospectiva, previa las consideraciones sobre el Diagnóstico – Síntesis, así:

En la primera parte o Estructura del Componente general, se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral urbano y rural del territorio municipal; también se ocupa de los objetivos y/o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos.

En función de la primera parte, se hace referencia en segundo lugar, al contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere a la Estructura del Componente Rural, e igualmente a las políticas para implementar el modelo de ocupación y fomento del sector agrario: de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios tales como agua potable y saneamiento básico entre otros) y las normas de parcelación.

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

Adicionalmente, se hace referencia a las normas urbanísticas generales, **licencias, procedimientos y sanciones** que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso y al modelo de ocupación y transformación del territorio.

En la parte final, se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, mediante la identificación de instrumentos de planificación y gestión del Ente Territorial, entre otros, además de hacerse necesario reevaluar, reestructurar y presentar el Estatuto de Planeación, para reestablecer las normas sobre urbanismo, edificaciones y parcelaciones.



Se debe resaltar y dejar constancia del esfuerzo investigativo, realizado por los consultores de Visto Bueno Asesores sobre el PBOTM de Barbosa el cual va más allá de lo establecido para un plan básico de ordenamiento territorial como lo determina la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, por ser un municipio con más de 30.000 habitantes y menos de 100.000 habitantes.

Es decir, que el contenido del presente “Proyecto de Acuerdo”, sin dejar de considerar lo preceptuado por la citada Ley, contempla los elementos esenciales tanto de los Planes de Ordenamiento Territorial para municipios con más de 100.000 habitantes como de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial para municipios de 30.000 a 100.000 habitantes, pero estrictamente en lo pertinente, y en lo fundamental.

En todo caso, el dimensionamiento del Ordenamiento Territorial, se concibe como un Plan Básico, y cubre el horizonte para tres períodos constitucionales de gobierno municipal.

Por último se presenta una relación de los anexos cartográficos compuesto por los planos que hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Concomitante con todo lo anteriormente expuesto, se hace necesario:

Aprobar y adoptar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

Establecer los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural, suburbano, urbano y de expansión urbana como de protección

Aprobar por consiguiente las reglamentaciones urbanísticas correspondientes de carácter general y plantear los planes parciales complementarios, los macros y mega proyectos para el presente y el futuro desarrollo territorial del Municipio.

Por lo expuesto, este despacho recomienda al Honorable Concejo Municipal estudiar, analizar, debatir, concertar y adoptar la filosofía, los alcances, las políticas, objetivos, estrategias, programas y proyectos concebidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para implementarlo en sus componentes para los diferentes horizontes de tiempo preestablecidos.

Presentado a consideración de los miembros del Honorable Concejo Municipal,



DOCUMENTO RESUMEN DEL P.B.O.T., DE BARBOSA

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

“Juntos Podemos Hacerlo, 1999 – 2012”

PRESENTACION

El plan de ordenamiento territorial, “Juntos Podemos Hacerlo”, ha sido denominado así por el ejecutivo, en razón de la huella dejada por sus protagonistas en desarrollo del proceso planificador, y en el ejercicio de la gestión administrativa cumplida durante el período 1998 – 2000.

Con ello se pretende rescatar la herencia emblemática del actual gobierno para los presentes y futuras generaciones, amén de inducir el progreso, estimular el desarrollo participativo, comunitario y programático de “Juntos Podemos Hacerlo”, fundamentados en la Constitución Nacional de 1991, la ley 388 /97 y demás normas que rigen la materia.

El P.B.O.T. Juntos Podemos Hacerlo, se constituye en la brújula que habrá de marcar u orientar el norte en materia de planificación participativa.

La documentación descriptiva, cartográfica y técnica que se entrega y se deja a la Administración Municipal, a las autoridades e instancias de planificación, a las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y organizaciones sociales y comunitarias vinculadas con el desarrollo del Municipio, permite en definitiva servir como instrumento o herramienta planificadora para ordenar el territorio en función de la población. Lo anterior será viable en la medida en que se ejecute a futuro, los programas y proyectos establecidos para cada horizonte del P.B.O.T.(1999 – 2012), previa su programación, financiación, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste.

El P.B.O.T. se convierte así, en una política de estado que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio localizando racionalmente los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física, el equipamiento colectivo, preservando los recursos naturales y ambientales, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.



El P.B.O.T. dimensiona y complementa la planificación territorial con la planificación económica, social, y la ambiental, para varios horizontes de tiempo, además fundamenta en función del hombre, la planificación de la estructura urbana, la estructura rural y el ordenamiento ecológico a futuro inmediato y mediano, aspecto expresado entre otros, a través del componente general (artículo 12 de la ley 388 de 1997), mediante el cual se conciben las políticas y estrategias de corto, mediano y largo plazo, y las acciones concretas formuladas por sectores a través de los programas y proyectos con sus respectivos objetivos estratégicos descritos por matrices para los niveles urbano y rural como ambiental, propiciando el mejoramiento en la calidad de vida y con ello el bienestar de la población Barboseña.

La actual Administración Municipal, en cabeza de las autoridades de planeación cuyos representantes somos el Alcalde y el Secretario de Planeación conforme a las leyes 152 de 1994 y 388 de julio del /97 como las que nos sucedan a futuro, tenemos el ineludible compromiso de ejecutar cabalmente el plan de ordenamiento territorial mediante su evaluación y adopción a través de los planes de desarrollo que se confeccionen para cada período constitucional de gobierno, a fin de darle continuidad y hacer realidad los anhelados sueños deseables y posibles de todos los Barboseños.

Bienvenido el Plan de Ordenamiento Territorial como política de estado, el cual implementaremos en armonía y en concordancia con lo establecido en la Constitución Nacional de 1991 y las disposiciones legales vigentes sobre el particular.

ELEUTERIO LONDOÑO MOLINA
Alcalde Municipal

IVAN DARIO ZAPATA O.
Secretario de Planeación



ESTRUCTURA DEL COMPONENTE GENERAL.

El Ordenamiento Territorial en la Constitución Nacional está concebido desde una perspectiva múltiple:

- Descentralización y autonomía de las entidades territoriales.
- La división político administrativa.
- Las funciones y competencias de las entidades territoriales.
- La creación de entidades nuevas territoriales.
- La Biodiversidad cultural, y la preservación del medio ambiente.
- La participación ciudadana y el desarrollo socioeconómico.

La planificación físico espacial y de gestión debe complementarse y trascender con la planificación socioeconómica, cultural y ambiental a efectos de integrar los aspectos urbano – rurales con los metropolitanos subregionales y nacionales; su finalidad es garantizar el acceso de los diferentes sectores poblacionales a los servicios públicos básicos y comunales, a la vivienda, infraestructura, suelos, equipamientos y la plena realización de los derechos ciudadanos con el propósito último de elevar la calidad de vida de la comunidad, dándole preferencia al interés general sobre el particular.

El plan Básico de ordenamiento territorial (P.B.O.T) es pues un instrumento de planificación municipal, el cual reglamenta, sobre un plano topográfico y mediante Acuerdo del Concejo, el uso actual y futuro del suelo. Lo anterior incluye el trazado aproximado de las vías estructurantes y la ubicación del equipamiento urbano y rural que requiere construir y/o ampliar el municipio en el presente, y hasta el término de tres períodos constitucionales de gobierno.

En el plan de ordenamiento igualmente se identifican y caracterizan las diferentes intervenciones o tipos de manejo que deben darse a las distintas porciones del territorio municipal tendientes al mejoramiento de calidad ambiental del entorno de la población, su nivel de vida y el grado de competitividad de las actividades productivas. Es decir, en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios de buena calidad; control de la contaminación; Preservación del patrimonio natural, histórico y cultural; atenuación, prevención y control de los riesgos y amenazas naturales; la utilización idónea de los suelos en función de la capacidad de uso, la infraestructura vial y de servicios instalados y la localización del mercado.



INCIDENCIAS SUPRATERRITORIALES

Siendo Antioquia un departamento de regiones, convergen en el núcleo central del departamento (Valle de Aburrá) cinco regiones que tienen vínculos directos muy estrechos con ésta, como son:

Con el **Aburrá Sur** la región suroeste y el oriente.

Con el **Aburrá Centro** (Medellín) las regiones de occidente y oriente.

Con el **Aburrá Norte** la región norte, nordeste y oriente.

Las tres zonas restantes (*Urabá, bajo Cauca y Magdalena medio*) son periféricas y están conformando puertas de acceso importantes al departamento por vía carretable de tres troncales: **la zona de Urabá** con el acceso de Turbo (troncal transversal central). La región del **bajo Cauca** con Caucasia como acceso de la troncal occidental o vía a la costa. En la región del **Magdalena Medio** las puertas de Puerto Triunfo (troncal transversal central) y Puerto Berrío (troncal transversal oriental). Este último como principal puerto sobre el río Magdalena y con conexión directa al Valle de Aburrá también por vía férrea, que se convierte en la puerta con mayores vínculos recíprocos en cuanto a servicios y actividades comerciales con la subregión del Aburrá norte.

Las tres regiones que tienen vínculos directos con el Aburrá norte presentan y desarrollan actividades y servicios similares, zonas de embalses de generación de energía conformación de circuitos turísticos alrededor de los embalses integrando los Municipios, con ventajas competitivas como la distancia promedio a Medellín equivalente en tiempo a 1½ y 2 horas aproximadamente, que permite un turismo muy seleccionado por las condiciones de las vías existentes, que comunican los municipios entre sí dentro de la región y alrededor de los embalses, con un paisaje y clima muy llamativo, permitiendo todo lo anterior un planteamiento turístico muy diferente al que tienen los municipios del Aburrá norte.

En las zonas de embalses se está presentando un proceso de asentamiento de fincas de recreo y un ofrecimiento de servicios complementarios enfocados a atender al turista y a la población flotante de los predios recreativos que fundamentalmente utilizan un desplazamiento en vehículo particular.



Se observa que los vínculos de los municipios del Aburrá norte con las zonas denominadas de embalses tienen unas conexiones viales directas incipientes que merecen una evaluación técnica, que permita tomar decisiones de enlace vial para comunicar todos y cada uno de estos municipios vehicularmente y en algunos casos hacer uso de los caminos peatonales que también viene adquiriendo gran posibilidad de planteamientos turísticos y ecológicos.

Partiendo de la premisa que estas regiones circunvecinas tienen unas vocaciones diferentes como son:

Norte con la producción de lácteos y carne.

Oriente con predominio de la agricultura (hortalizas)

Nordeste con ganadería y agricultura.

Se hace necesario mejorar las comunicaciones hacia los Municipios del Aburrá Norte, como pasos obligados directos que permitan establecer unos mayores vínculos económicos y comerciales mediante el planteamiento de ubicación de un centro de acopio y comercialización en el Municipio de Barbosa, que tendría una ventaja estratégica, dadas las condiciones de atravesamiento de vías vehiculares de gran importancia y del ferrocarril que darían opción de establecer una terminal de carga férrea que permita la movilidad del centro de acopio con productos complementarios y adicionales a los que se canalizarían de las subregiones vecinas, permitiendo a futuro una solución perimetral que integre toda una gran zona comercialmente sin tener que llegar a la ciudad núcleo del área Metropolitana (Medellín), lo cual permitiría disminuir el tráfico de vehículos pesados sobre las vías de connotación más urbana del área.

Acorde con lo anterior se debe jerarquizar la categoría de las vías de atravesamiento de estos Municipios del Aburrá Norte, buscando la proyección más acorde con la realidad y las posibles propuestas, consultando los usos posibles y condiciones topográficas, geomorfológicos, sociales y la correspondiente articulación entre éstas como eje que deben aportar a la estructuración del Territorio Municipal y la región.

Para la subregión del Aburrá norte, debido a los vínculos que se tienen con Municipios cercanos, se plantea algunos proyectos que deben ejecutarse en forma conjunta que se mencionarán más adelante.



1.1. Visión por niveles Geográficos:

Visión Nacional:

En el ejercicio de Planeación a largo plazo liderado por el Consejo Nacional de Planeación, y denominado “Agenda Colombia 2019”, en conmemoración del bicentenario de la independencia definitiva de Colombia, se ha construido **La VISIÓN** en la perspectiva de que la construcción de la República de Colombia, sea definida como:
“Colombia, Casa de la Diversidad y estado de la Sociedad”

Visión departamental:

“En el año 2020 Antioquia será la mejor esquina de América: justa, pacífica, educada, pujante y en armonía con la naturaleza”
Trascrito del documento visión Antioquia Siglo XXI.

Visión subregional:

La visión objetivo del P.B.O.T. estará pues en armonía con la visión del Aburrá Norte, la cual se expresa en los siguientes términos, (del documento “Visión, Antioquia Siglo XXI 1998) ”

“En el año 2020, el norte del Valle de Aburrá tendrá un nivel de calidad de vida como el mejor del área Metropolitana, reflejo de los valores de la planeación y la participación comunitaria.”

VISIÓN MUNICIPAL:

Ser en el 2015 un municipio líder del Área Metropolitana en el desarrollo agroindustrial y turístico, bajo los principios de la planeación, la integralidad y la sostenibilidad para la convivencia ciudadana.



1.2. Objetivos del P.B.O.T

El plan de ordenamiento municipal se formula e implementa considerando los siguientes objetivos:

Establecer una política municipal de uso y ocupación del territorio, bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad.

Elaborar una propuesta concertada para la regulación de los usos del suelo y la localización funcional de las actividades e infraestructura, de forma que se garantice el aprovechamiento de las potencialidades y se mitiguen los conflictos e impactos ambientales y se logre una distribución equitativa y equilibrada de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en espacio público, actividades productivas, vivienda, red vial, equipamientos, cobertura de servicios públicos y sociales básicos.

Establecer un marco normativo para el control y regulación de las acciones y usos previstos en el plan, así como la determinación de mecanismos de gestión, que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.

Prever el futuro desarrollo del municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo, que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y actividades actuales y previstas del suelo urbano, de expansión, suburbana y rural.

Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación en concordancia con la vocación identificada, su riqueza y potencialidades de acuerdo con la imagen objetivo deseable y alcanzable en el horizonte propuesto.

Orientar el desarrollo y crecimiento de la ciudad, procurando maximizar los impactos positivos del proceso de urbanización, minimizar o atenuar los impactos negativos y propender por una distribución socioespacial justa y equilibrada de estos impactos. En otras palabras, independientemente de identificar y propender por “la ciudad que queremos”, **el ordenamiento territorial busca una ciudad ambientalmente más sustentable, y sostenible, socialmente más justa y funcionalmente más eficiente.**



1.3. Radiografía general del Territorio fundamentada en el diagnóstico:

La problemática básica que se ha abordado en el plan de ordenamiento territorial municipal, se puede sintetizar así:

- Degradación de ecosistemas y recursos naturales.
- Subutilización de terrenos de alta aptitud agropecuaria.
- Localización de asentamientos en zonas de alto riesgo natural.
- Desarticulación de áreas residenciales respecto a los lugares de trabajo y de adquisición de bienes y servicios.
- Inadecuada cobertura de servicios públicos básicos (acueducto, energía, alcantarillado) y sociales (educación, salud y recreación).
- Falta de espacio público (vías y zonas de parqueo).
- Mezcla y/o vecindad de actividades ambientalmente incompatibles:
 - Vivienda – Comercio – instituciones que pueden producir conflictos por la Exposición de la población a excesivos niveles de contaminación.
- Degradación del patrimonio histórico cultural, natural y paisajístico.
- Desarrollo inducido e impositivo por los entes estatales diferentes al Municipio
- El Municipio no ha asumido su desarrollo con decisión y autonomía plena.
- Ha habido un efecto negativo en la microparcelación como consecuencia de la conurbación metropolitana
- El Municipio está fraccionado en dos territorios por el río Medellín, presentándose desarticulación y diferencia en la ocupación del suelo
- La contaminación en alto grado existente, generada por el asentamiento indiscriminado de industrias y el río Aburrá
- Contaminación de las demás fuentes hídricas por asentamientos ribereños.



1.4. Vocación del Municipio:

Antes de diseñar la propuesta del P.O.T Municipal se debe hacer un análisis de cuál es el rol que al municipio le corresponde jugar en el escenario de desarrollo integral, metropolitano, departamental, regional y nacional; y de qué es lo que el país, la región y el departamento quieren para el Municipio en cuestión. Esto, especialmente, en materia de actividades económicas que sean o puedan convertirse en competitivas, en lo relativo a proyectos de expansión y densificación de la urbe en lo local, metropolitano nacional y regional, así como los proyectos de inversión previstos en materia de equipamiento municipal y regional como, centro de acopio, terminales de carga, zonas francas, acueductos, rellenos sanitarios, etc.

Apoiados en lo anterior, la vocación del Municipio de Barbosa está estructurada en:

Explotación racionalizada de los recursos naturales de dos formas:

Producto directamente obtenido de la naturaleza, ejemplo: agua, minerales, madera, aire, tierra, etc.

Explotación ecoturística (complejos y senderos turísticos y ecológicos)

Explotación agropecuaria tecnificada y especializada (hortifruticultura y productos pecuarios)

Terciarización de la economía, ofreciendo servicios orientados a la recreación y el deporte.

A nivel industrial, promover la agroindustria, las PYMES, la maquila y la producción limpia.

Por lo tanto, la propuesta de usos, equipamiento e infraestructura del P.O.T municipal no debe desconocer estos proyectos en curso, pero sí puede hacer el análisis detallado sobre la mejor forma, ubicación y trazado de las obras de infraestructura del territorio municipal, garantizando que dicha localidad obtenga los máximos beneficios y los mínimos impactos negativos.