



ACUERDO No. 009

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE CAREPA

**Septiembre del año 2000**

**ACUERDO No. 009**

**De: Septiembre 8 de 2000**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE  
MUNICIPIO DE CAREPA**

El Concejo Municipal de Carepa, en ejercicio de las facultades señaladas en el numeral 9 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y en los numerales 5 y 6 del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, y el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y

**Considerando:**

Que el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia dispone, “Al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determina la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”.

Que la administración solicitó opiniones a los gremios económicos y agremiaciones y realizó convocatorias públicas para la discusión del plan, recogió las recomendaciones y observaciones formuladas y las evaluó de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del Plan.

Que de acuerdo con el numeral 4 del artículo 7 de la Ley 388 de 1997, es competencia de los municipios formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial contemplados en la Ley orgánica del Plan de Desarrollo y reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y nacionales.

Que el Decreto 879 de 1998 “por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial” en el artículo 20 establece los componentes y contenidos del acuerdo por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Acuerda,**

**PARTE I  
DISPOSICIONES GENERALES.**

**TITULO PRELIMINAR**

**CAPITULO I  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL.**

**ARTICULO 1. Alcance de la Planeación Territorial.** En concordancia con el artículo 32 de la Ley 152 de 1994, el municipio tiene autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le atribuyen la Constitución y la Ley. En particular, es explícita la competencia en lo atinente al ordenamiento territorial por disposición del artículo 7 de la Ley 388 de 1997 según el cual la autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

**ARTICULO 2. Objeto.** El ordenamiento territorial municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**ARTICULO 3. Articulación y Complementariedad de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.** El Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, se integran en virtud de los siguientes puntos:

El objeto de los Planes de Desarrollo es el de asegurar el uso eficiente de los recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas por la Constitución y la Ley. A su vez, el Plan de Ordenamiento Territorial incorpora la dimensión espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica, complementando y haciendo más eficiente la acción gubernamental.

El Plan de Desarrollo se corresponde con el programa de gobierno registrado en el momento de la inscripción como candidato del alcalde electo, por tanto, tiene una vigencia de corto plazo, mínimo un período constitucional de la administración que lo formula. El Plan de Ordenamiento Territorial contempla las políticas, estrategias y elementos estructurales del largo y mediano plazo como también acciones en el corto plazo que se corresponden a un período de gobierno. El mediano y largo plazo que se corresponden a dos y tres períodos constitucionales de las administraciones municipales respectivamente.

El Plan de Desarrollo está conformado por una parte estratégica que define las políticas de cada uno de los sectores que intervienen en el desarrollo municipal y un plan de inversiones para un período de gobierno. El Plan de Ordenamiento Territorial está conformado por el conjunto de políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas del mediano y largo plazo destinadas a orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y un programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones en el corto plazo sobre el territorio, previstas en aquél durante el periodo de la correspondiente administración municipal de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo.

La articulación de los dos planes se establece a través del programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo, ajustando su vigencia a los períodos de las administraciones municipales.

**ARTICULO 4. Armonía con el Plan de Desarrollo Municipal.** El Plan de Ordenamiento Municipal define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio y señala la estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización. En la definición de programas y proyectos de los Planes de Desarrollo Municipal, se tendrán en cuenta las disposiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio que en este Plan de Ordenamiento se establecen.

## **CAPITULO II PRINCIPIOS Y DETERMINANTES**

**ARTICULO 5. Principios Generales.** El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios
4. El uso equitativo, racional y sostenible del suelo.
5. La prevalencia del componente general y las normas urbanísticas en la interpretación y desarrollo de este Acuerdo.
6. El carácter modelador de estas disposiciones sobre los Planes de Desarrollo.
7. El respeto a la diversidad y patrimonio étnico.
8. La participación de los actores involucrados propendiendo al máximo por obtener decisiones concertadas.
9. El desarrollo equilibrado de la calidad de vida en todo el territorio.
10. El desarrollo integral de todo el territorio y los suelos que lo componen.

**ARTICULO 6. Determinantes.** La formulación de este Plan reconoce las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia. Se constituyen en determinantes legales del Plan de Ordenamiento Territorial, lo relacionado con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre conservación y uso de áreas e inmuebles definidos como patrimonio cultural; el señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional; los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico y los componentes territoriales de los planes de desarrollo.

### **CAPITULO III ADOPCIÓN DEL PLAN, DEFINICIÓN Y CONTENIDO.**

**ARTICULO 7. Adopción.** Se adopta como Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Carepa, el contenido integral de este Acuerdo, conformado por:

El documento técnico de soporte y los planos generales anexos

El documento resumen,

El articulado del acuerdo en todas sus partes.

**PARAGRAFO I.** Los mapas y planos, referenciados en el libro VI, de la Cartografía, hacen parte del Plan de Ordenamiento y su consulta es obligada para la correcta interpretación de las disposiciones del Acuerdo.

**PARAGRAFO II.** Los documentos diagnósticos por componentes, diagnóstico integrado, formulación y resumen, referenciados en los libros I, II, III, y V, respectivamente, constituyen fuente auxiliar para la interpretación del presente Acuerdo.

**ARTICULO 8. Definición.** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Carepa, se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, hacia el logro de las metas que constituyen la imagen objetivo.

**ARTICULO 9. Imagen Objetivo.** A la vigencia del presente Acuerdo Carepa será un municipio con mejores servicios públicos, con una infraestructura vial regional e interdepartamental que favorezca la comercialización de productos agroindustriales y mineros, con gran proyección nacional e internacional. Será un municipio saludable, sostenible y equitativo en la distribución de la riqueza y protector de sus recursos naturales, deportivos y culturales, además tendrá una gran educación, cultura ciudadana, pluralista, participativa y pacífica, con una administración eficiente, donde las decisiones serán concertadas entre el sector público, el privado y la comunidad. El papel del municipio en la subregión será de Centro residencial y agroindustrial, deportivo y de servicios educativos para la región.

**ARTICULO 10. Contenido.** El Plan de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes.

El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

El componente urbano con las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo.

El componente rural con las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

**ARTICULO 11. Términos.** Para efectos de interpretación y desarrollo de las disposiciones contenidas en este Acuerdo, se entenderá que los períodos de corto, mediano y largo plazo a que ellas aluden se refieren a:

Corto plazo:	Un período administrativo.
Mediano Plazo:	Dos períodos administrativos
Largo Plazo:	Tres períodos administrativos

**TITULO I**  
**COMPONENTE GENERAL**

**CAPITULO UNICO**  
**POLITICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES**

**ARTICULO 12. Políticas Territoriales.** Para aprovechar las ventajas comparativas y su mayor competitividad y la consolidación de la imagen objetivo del Municipio, se establecen las siguientes políticas territoriales para la construcción del Plan:

**1. Política ambiental**

La política ambiental trata de construir las bases para la armonización entre las prácticas humanas y las áreas naturales e intervenidas que constituyen el soporte del desarrollo humano. Define las actuaciones que desarrolle el municipio, atendiendo a la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la defensa del paisaje y el manejo de las áreas de reserva y de conservación ambiental. Se propone los siguientes objetivos:

- a) Sentar las bases para que las áreas naturales existentes conserven el equilibrio ecosistémico.
- b) Establecer acciones para un ambiente sano.
- c) Mantener la oferta de recursos naturales.
- d) Apoyar los procesos de concertación y participación comunitaria en torno a territorios étnicos y de riqueza natural.
- e) Recuperar el equilibrio de procesos naturales.
- f) Recuperación del paisaje.
- g) Establecer las bases para una futura conexión ecosistémica.
- h) Conservar el capital natural municipal.
- i) Asegurar a las generaciones futuras el acceso a los recursos naturales.
- j) Asegurar el acceso equitativo al uso de los recursos naturales.

**1.1. Estrategias**

Las políticas antes relacionadas, se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Establecer parámetros y acciones para un ambiente sano
- b) Establecer parámetros para la armonización de las actuaciones de los particulares con las necesidades colectivas de un ambiente sano.
- c) Establecer áreas de protección - conservación vinculables al sistema regional de áreas protegidas.
- d) Regular y proteger el recurso hídrico
- e) Establecer parámetros para el uso sostenible de los recursos naturales renovables.
- f) Establecer parámetros para el uso sostenido y conservación de los recursos del subsuelo.
- g) Capacitación a las autoridades ambientales locales en sus funciones de control y vigilancia del medio ambiente

## 1.2 Acciones

- a) Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias complementarias a la producción.
- b) Aprovechamiento sostenible de la fauna de humedales.
- c) Protección y recuperación de la Serranía de Abibe.
- d) Aprovechamiento sostenible de recursos naturales.
- e) Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas, lagos y arroyos
- f) Recuperación de cuencas aportantes.
- g) Regulación de canales.
- h) Recuperación y manejo de la cuenca del Río León.
- i) Corregir, prevenir, mitigar y compensar impactos ambientales ocasionados por prácticas inadecuadas de acuerdo con las acciones planteadas por la política de producción limpia
- j) Control de vertimientos y elementos contaminantes de acuerdo con lo planteado en la política de servicios públicos y saneamiento ambiental

## 2. Política Areas Naturales Protegidas.

La política pretende que a través de la conservación *in situ*, es decir, en medios silvestres y naturales, se garanticen los procesos de desarrollo evolutivo, genético y regulatorio necesarios para la sobrevivencia de las especies y las funciones ecosistémicas. A través de la declaratoria de áreas protegidas, se contribuirá a la constitución de un sistema regional de áreas protegidas que genere las condiciones para que los espacios naturales existentes, conserven el equilibrio ecosistémico apoyando de paso a la nación en su tarea de conservar ecosistemas únicos como los del Chocó Biogeográfico. Objetivos:

- a) Contribuir a los compromisos nacionales e internacionales para la protección de áreas de especial interés biológico como el Chocó Biogeográfico
- b) Conservar ecosistemas críticos para la producción y regulación hídrica
- c) Conservar, proteger y recuperar cuencas que abastecen el acueducto municipales y veredales.
- d) Salvaguardar la capacidad productiva de los ecosistemas de modo que no sean menoscabados los bienes y servicios ambientales que prestan.
- e) Mantener la estabilidad ambiental de las regiones circundantes a los asentamientos humanos, en aspectos tales como reducción de inundaciones y sequías protección de suelos a la erosión y la preservación de las condiciones climáticas locales.

### 2.1 Estrategias

La política antes relacionada, se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Establecer corredores boscosos como áreas protegidas que permitan la conexión ecosistémica y el recambio genético entre especies.
- b) Desarrollo de figuras legales de protección que permitan la conservación y recuperación de poblaciones de fauna y flora sometidas a fuerte presión por reducción o alteración de hábitats o comercialización y tráfico ilegal.
- c) Protección y manejo adecuado de fragmentos de hábitats vinculando a los particulares y a las poblaciones de áreas directas de influencia a la conservación.



- d) Integración entre espacios naturales y habitantes locales y visitantes que permitan el disfrute, la recreación y el esparcimiento al aire libre, al tiempo que se logran los objetivos trazados.
- e) Incentivación en la conformación de reservas de la sociedad civil a través de una adecuada participación del Estado y los particulares
- f) Integración de los gremios, entes municipales, comunidades locales y organismos étnicos en las determinaciones y medidas relacionadas con la conservación y recuperación de áreas de manejo especial.

## **2.2 Acciones**

- a) Protección y recuperación de la Serranía de Abibe (vertientes y piedemonte).
- b) Ordenamiento territorial y ambiental en los territorios indígenas y de comunidades afrocolombianas.
- c) Recuperación y manejo de la cuenca del Río León.
- d) Recuperación de cuencas aportantes.
- e) Establecimiento de cobertura vegetal en áreas de retiro de los ríos.
- f) Aprovechamiento sostenible de la fauna silvestre.
- g) Control y vigilancia en áreas biodiversas con fragilidad ecológica.
- h) Protección y manejo adecuado de los litorales

## **3. Política minera.**

En el marco de la necesidad de generar alternativas productivas al municipio y la región y de acuerdo con los principios consagrados en la política ambiental y de áreas protegidas, la política minera busca aplicar el desarrollo sostenible a la extracción de los minerales y energéticos de la zona centro de Urabá como una manera de generar mejores condiciones socioeconómicas y ambientales a la población. Objetivos:

- a) Hallar, extraer, producir, agregar valor, utilizar y disponer de minerales de la manera más eficiente, competitiva y ambientalmente responsable posible.
- b) Respetar las necesidades y valores de todos los usuarios de los recursos
- c) Mantener la calidad de vida y el ambiente para las generaciones presentes y futuras
- d) Asegurar la participación de los actores y comunidades en la toma de decisiones.

### **3.1 Estrategias**

- a) Restringir al máximo la exploración y explotación minera en áreas de protección y de producción agropecuaria intensiva.
- b) Evaluar la conflictividad actual y potencial del uso minero frente a otros usos con miras a brindar alternativas.
- c) Estimular la participación municipal en la explotación y administración de algunos de sus recursos mineros
- d) Propiciar el conocimiento necesario para la identificación de los recursos mineros municipales y regionales necesario para la toma de decisiones sobre estos recursos

### **3.2 Acciones**

- a) Inscripción en el Catastro Minero Nacional de las áreas municipales con usos mineros prohibidos y restringidos.
- b) Determinación de áreas de explotación de materiales de construcción para su aprovechamiento racional con la mínima afectación al medio ambiente.
- c) Concertación con titulares mineros sobre el uso de sus áreas
- d) Planificación, organización y control de la minería de subsistencia e ilegal de las explotaciones de materiales de arrastre y de otro tipo de minerales.
- e) Estimulo a la conformación de asociaciones de mineros de la extracción de materiales de arrastre
- f) Obtención de licencias mineras de materiales de arrastre a nombre de los municipios
- g) Planificación y control subregional de la extracción del material de construcción provenientes de ríos
- h) Recuperación de impactos paisajísticos en ríos con los actuales procesos de extracción de material de arrastre.
- i) Concertación y coordinación interinstitucional en el manejo de la minería a nivel municipal y subregional

#### **4. Política económica**

Está determinada por los principios consagrados en la política ambiental y pretende construir las bases para la consolidación de una economía fundamentada en la diversificación, la competitividad, la oportunidad económica que ofrecen las ventajas comparativas del territorio y la sostenibilidad ambiental y socioeconómica. Se propone los siguientes objetivos:

Los objetivos perseguidos en el planteamiento de esta política son:

- a) Lograr un crecimiento económico sostenido en el municipio y la región.
- b) Sentar bases para el establecimiento de sistemas productivos sostenibles.
- c) Proteger los recursos naturales sujetos a mayor presión por las actividades económicas.
- d) Asegurar el acceso de las generaciones futuras al suelo del abanico aluvial de la Zona Centro de Urabá.
- e) Protección de la fertilidad y procesos bioquímicos de suelo.

##### **4.1. Estrategias**

La política anterior se desarrollara bajo las siguientes estrategias:

- a) Desarrollo de las actividades económicas municipales y regionales a partir del aprovechamiento de las ventajas comparativas
- b) Gestión, impulso y acompañamiento al desarrollo de infraestructura productiva en la región.

##### **4.2 Acciones**

- a) Programa de desarrollo ganadero
- b) Intensificación de la actividad pecuaria
- c) Reconversión productiva para el desarrollo agrícola
- d) Establecimiento de practicas para el uso sostenido de la unidad de abanico aluvial.
- e) Fomento de sistemas agroforestales en el piedemonte.

- f) Establecimiento de sistemas pecuarios de doble propósito en pequeños y medianos propietarios
- g) Comercialización nacional e internacional de carne en canal
- h) Industrialización de subproductos pecuarios
- i) Establecimiento de cadenas productivas relacionadas con el desarrollo agrícola

## **5. Política de Producción Limpia.**

La política de producción limpia está encaminada a prevenir y minimizar eficientemente los impactos y riesgos a los seres humanos y al medio ambiente, garantizando la protección ambiental, el crecimiento económico, el bienestar social y la competitividad empresarial, a partir de introducir la dimensión ambiental en los sectores productivos en el largo plazo. La producción limpia debe perfilarse como la meta que será alcanzada a partir de las nuevas inversiones agrícolas, pecuarias, industriales o de servicios en el municipio y la subregión.

Los objetivos perseguidos en los planteamientos de esta política son:

- a) Sentar bases para el establecimiento de sistemas agrarios sostenibles.
- b) Proteger los recursos naturales sujetos a mayor presión por las actividades económicas.
- c) Asegurar el acceso de las generaciones futuras al suelo del abanico aluvial de Urabá.
- d) Protección de la fertilidad y procesos bioquímicos de suelo.
- e) Adoptar tecnologías más limpias y prácticas de mejoramiento continuo de la gestión

### **5.1 Estrategias.**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Corrección, prevención, mitigación y compensación de impactos ambientales a la población y los ecosistemas
- b) Cumplimiento y control sobre la aplicación de la legislación vigente en torno a la protección de la salud humana y el ambiente.
- c) Realización de estudios que permitan obtener información para la toma de decisiones frente a los impactos generados por los sistemas productivos.
- d) Control de emisiones contaminantes al medio ambiente.
- e) Descontaminación de agroecosistemas.
- f) Concertación con los diferentes sectores productivos para el establecimiento de prácticas de producción más limpia y para acciones de control y cumplimiento.

### **5.2 Acciones**

- a) Investigación y acción sobre controles biológicos e integrales de plagas, enfermedades y malezas.
- b) Evaluación de la contaminación de la zona costera en el municipio de Turbo
- c) Estudio de impacto que la utilización de agroquímicos ha ocasionado en los habitantes de la región de Urabá
- d) Incorporación gradual de abonos orgánicos como parte de un programa de descontaminación que busca reducir la utilización de los agroquímicos fertilizantes contaminantes.

- e) Descontaminación gradual por desechos de la agroindustria (plásticos: polypropileno, polietileno).
- f) Programa para el establecimiento de cambios graduales y progresivos en la utilización de agroquímicos menos contaminantes (fungicidas, herbicidas, nematocidas e insecticidas).
- g) Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias.
- h) Búsqueda de acuerdos, protocolos y convenios con los diferentes sectores productivos

## **6. Política para la protección del suelo.**

Encaminada a establecer un manejo adecuado y eficiente del recurso suelo reconociendo las potencialidades y restricciones que estos poseen y brindándole un especial interés al suelo como posibilitador del desarrollo económico. La política de protección de suelos pretender aportar a la búsqueda de la sostenibilidad al largo plazo como premisa para garantizar la utilización de las generaciones presentes y futuras a este importante recurso. Los objetivos planteados son:

- a) Asignar a cada porción del territorio el uso óptimo de acuerdo con las características físicas, ambientales, socioeconómicas y culturales contenidas en cada sector.
- b) Recuperar y conservar los recursos naturales sujetos a explotación intensiva y que son parte constitutiva del manejo adecuado del suelo.
- c) Minimizar las emisiones y descarga de contaminantes fruto de actividades económicas incorporadas al suelo.
- d) Sentar las bases para el establecimiento de sistemas agrarios sostenibles.
- e) Optimizar las ventajas comparativas a través de un uso adecuado del suelo.

### **6.1 Estrategias.**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Introducción de tecnologías apropiadas en los sistemas de producción agropecuario.
- b) Control a las emisiones contaminantes.
- c) Descontaminación de agroecosistemas.
- d) Implementación de prácticas de protección de suelos

### **6.2 Acciones**

- a) Adecuación de redes de drenaje y canales artificiales a nivel regional.
- b) Control de crecimiento expansivo urbano en la zona de abanico aluvial
- c) Uso sostenido de la unidad de llanura aluvial al implementarse acciones de prevención, mitigación y corrección de impactos por actividades productivas.
- d) Establecimiento de coberturas para la protección de suelos en cultivos y drenajes
- e) Fomento de sistemas agroforestales en el piedemonte.
- f) Introducción de prácticas silvícolas en los sistemas de producción.

## **7. Política Para El Manejo Integral Del Agua**

La política para el manejo integral del agua determina que el uso municipal del recurso se realice en forma sostenible y de esta manera atender los requerimientos sociales y económicos

del desarrollo en términos de cantidad, calidad y distribución espacial y temporal. Esta política propone los siguientes objetivos.

- a) Proteger y recuperar las fuentes de agua afectadas por la intervención humana.
- b) Disminuir la contaminación y recuperar las condiciones de calidad de las fuentes según los usos requeridos.
- c) Orientar un uso eficiente del agua a través de la formación de una conciencia de uso racional.
- d) Adoptar tecnologías y crear hábitos de consumo que permitan eliminar el desperdicio y disminuir la contaminación del agua.

## **7.1 Estrategias**

- a) Establecimiento de figuras legales de protección en las áreas relacionadas con el recurso hídrico de interés estratégico
- b) Establecimiento de acciones de saneamiento básico en las áreas urbanas y rurales.
- c) Determinación de parámetros de uso racional y eficiente del recurso hídrico en los sectores productivos, áreas urbanas y rurales
- d) Establecimiento de parámetros para conservación de cauces de ríos y quebradas.
- e) Regulación en la construcción de sistemas de drenaje en las áreas de abanico aluvial y llanura aluvial del río León
- f) Adecuación tecnológica y de infraestructura para el manejo eficiente del agua
- g) Campañas educativas para la sensibilización en el uso adecuado del agua.

## **7.2 Acciones**

- a) Protección de la serranía como área de producción hídrica
- b) Adecuación de la construcción de redes de drenaje y canales artificiales a nivel regional.
- c) Ordenar las actividades y los usos del suelo en las cuencas.
- d) Proteger Protección del Piedemonte de la serranía de Abibe como área de recarga de acuíferos.
- e) Proteger y recuperar las zonas de nacimiento de agua
- f) Proteger y recuperar las microcuencas que surten los acueductos municipales
- g) Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias complementarias a la producción.
- h) Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas, lagos y arroyos
- i) Recuperación y manejo de la cuenca del Río León.
- j) Manejo integral de recursos de agua subterránea.
- k) Densificación de estaciones climáticas y limnográficas en la zona centro de Urabá.
- l) Minimizar las emisiones y descarga de contaminantes fruto de actividades económicas.
- m) Control de vertimientos y elementos contaminantes de acuerdo con lo planteado en la política de servicios públicos y saneamiento ambiental
- n) Control de pérdidas en el sistema de distribución de agua
- o) Ahorro y uso eficiente del agua en las cabeceras municipales
- p) Colección de las aguas residuales
- q) Gestión integral de residuos sólidos

## **8. Política de asentamientos humanos**

Pretende consolidar las formas de ocupación y construcción de los centros poblados de mayor jerarquía de tal manera que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida, condiciones adecuadas para el desarrollo de la vida urbana y colectiva y, especialmente la habitabilidad y competitividad de los centros poblados como infraestructuras básicas del desarrollo socioeconómico y cultural.

Los objetivos que persigue la política son:

- a) Consolidar y construir las condiciones de habitabilidad necesarias en los centros poblados para asegurar una vida digna a los pobladores
- b) Disminuir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de la misma.
- c) Propender por una adecuada utilización del suelo urbano que garantice el establecimiento de reglas claras de convivencia y habitabilidad.
- d) Ordenar la consolidación y crecimiento urbano de tal manera que se armonicen las necesidades de los pobladores, con la oferta de servicios y las condiciones del desarrollo rural.
- e) Sentar las bases para un adecuado desarrollo urbano como soporte para el desarrollo económico a partir del aprovechamiento de las ventajas comparativas.
- f) Aliviar el déficit de espacio público existente en el municipio
- g) Potenciar el espacio público como elemento articulador y estructurante fundamental de la ciudad.

## **8.1 Estrategias**

Las estrategias a partir de las cuales se desarrollan los objetivos son:

- a) Unificar el manejo del espacio público como estructurante del territorio rural y urbano.
- b) Afectación e intervención urbanística de zonas y sectores identificados en el suelo rural y urbano para integrarlos al espacio público.
- c) Incorporación y adecuación de áreas para expansión urbana.
- d) Declaratoria de inmuebles y terrenos de desarrollo ó construcción prioritaria.
- e) Reubicación de asentamientos humanos.
- f) Control de crecimiento expansivo urbano en la zona de abanico aluvial
- g) Planificación y ejecución de asentamientos suburbanos de interés social, a manera de ciudadelas auto-sustentantes.

## **8.2 Acciones.**

- a) Construcción de vivienda nueva para atender el déficit habitacional.
- b) Revisión y mejoramiento de estructuras sismorresistentes.
- c) Plan de mejoramiento integral de vivienda.
- d) Identificación y proceso para la adquisición de predios para la conformación del Banco de Tierra Municipal.
- e) Ampliación de cobertura en electrificación.
- f) Ampliación de cobertura en telefonía.
- g) Recuperación de espacios públicos, zonas verdes, andenes, antejardines y otro corredores de circulación peatonal paralelos a las vías urbanas.
- h) Propuesta de atención al conflicto entre espacio público y comercio en la cabecera.
- i) Estructuración de una red caminera para la cabecera municipal.

- j) Identificación Urbano - regional de franjas corredores estructurantes, vinculables a propuestas de espacio público.

## **9. Política de servicios públicos y saneamiento ambiental**

Tendiente a garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios fundamentados en un servicio eficiente y en los que se mitigue en un alto grado los impactos sobre el medio ambiente, con lo cual se logrará mejorar el bienestar y salud de la población del Municipio. Esta política tiene como objetivos:

- a) Mejorar las condiciones de salubridad y bienestar social de la población.
- b) Mejorar la competitividad del municipio para la proyección internacional.
- c) Facilitar el desarrollo económico competitivo.
- d) Incidir positivamente sobre la cultura del pago.
- e) Mitigar los efectos sobre el medio ambiente que producen los desechos sólidos y líquidos.

### **9.1 Estrategias.**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Construcción, ampliación y mejoramiento de sistemas de acueducto urbano y rural.
- b) Construcción, ampliación y mejoramiento de sistemas de alcantarillado urbano y rural.
- c) Construcción, ampliación y mejoramiento de sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- d) Construcción o mejoramiento de lugares apropiados para la disposición de desechos sólidos.
- e) Estudio de alternativas para el reciclaje de residuos sólidos.
- f) Ampliación y mejoramiento de los sistemas de recolección de desechos sólidos.
- g) Ahorro y uso eficiente del agua y control de pérdidas.

### **9.2 Acciones**

- a) Cambio de redes.
- b) Construcción de anillo hidráulico.
- c) Extensión de redes.
- d) Ampliación de la red de distribución de acueducto en la zona de expansión.
- e) Instalación de macromedidores.
- f) Evaluación y conexión de fuentes adicionales para incrementar los caudales de captación del acueducto de la cabecera municipal.
- g) Construcción de infraestructura de suministros y potabilización de agua por fuentes subterráneas de los acueductos veredales.
- h) Construcción de acueductos veredales.
- i) Campañas de racionalización de uso y legalización de conexiones.
- j) Conservación y mejoramiento de las cuenca abastecedoras de acueducto.
- k) Ahorro y uso eficiente del agua.
- l) Pérdidas en el sistema de distribución de agua tratada en la cabecera municipal.
- m) Sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- n) Reposición de redes de acueducto y alcantarillado en el casco urbano.
- o) Separación de aguas lluvias y negras.
- p) Disposición final de desechos sólidos.
- q) Gestión integral de residuos sólidos en la cabecera municipal.

- r) Estudio de alternativas de Relleno Sanitario.
- s) Proyección regional de reciclaje y utilización de materia inorgánica.
- t) Plantas de reciclaje de residuos sólidos.
- u) Las nuevas empresas que se establezcan en el municipio de Carepa, deben hacer el tratamiento de aguas residuales industriales.
- v) Compra de cuatro (4) hectáreas para la ampliación o construcción del relleno sanitario municipal.

## **10. Política para la prevención y atención de desastres**

Esta política se define bajo los principios de protección de la vida humana y reducción de las pérdidas de bienes, aumentando la consciencia pública sobre los riesgos que generan algunos fenómenos naturales o inducidos por las diferentes actividades humanas. La prevención de desastres: es un instrumento de planificación con el cual a partir de la ejecución de un conjunto de medidas o acciones dispuestas con anticipación, se busca evitar la ocurrencia de un desastre, o de reducir las consecuencias que la presencia del mismo tendría sobre la población, el medio ambiente y los bienes y/o servicios.

Objetivos que orientan la política:

- a) Construir un escenario apropiado en el cual se le confieran las herramientas esenciales a las entidades territoriales para establecer una política de atención, prevención y recuperación de desastres.
- b) Promover un manejo adecuado de los recursos naturales.
- c) Proponer alternativas para la reducción de la vulnerabilidad de la población frente a amenazas naturales
- d) Conscientizar a los habitantes del Municipio de las amenazas naturales a que están sometidos y la mejor manera de enfrentarlas
- e) Lograr una cultura donde la prevención sea un elemento relevante en las decisiones sociales e individuales que tomen tanto las administraciones como la población
- f) Lograr una acción coordinada de las instituciones para que cada una de ellas (Corpourabá, Comités Locales de Emergencia, Juntas de Acción, Planeación municipal) desde el ámbito de sus competencias y responsabilidades, contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- g) Implementar mecanismos para atender y recuperar de la manera más adecuada y que provoque menos traumatismos, a las comunidades afectadas por un desastre

### **10.1 Estrategias**

- a) Fortalecimiento de la organización y desarrollo institucional
- b) Procesos para identificar, disminuir o evitar la vulnerabilidad de áreas y poblaciones susceptibles de ser afectadas por amenazas naturales.
- c) Atención y recuperación de áreas afectadas por amenazas naturales

### **10.2 Acciones**

- a) Fortalecimiento del Comité Local en Prevención, Atención y Recuperación de desastres
- b) Conformación del Comité Regional para la Prevención, Atención y Recuperación de desastres



- c) Campaña de conscientización a comunidades acerca de las amenazas naturales y la mejor manera de enfrentarlas.
- d) Evaluación y refuerzo de estructuras en edificaciones que prestan servicio en atención de desastres
- e) Taller de capacitación en construcciones seguras para la mitigación de riesgos.
- f) Evaluación estructural de viviendas y edificaciones
- g) Microzonificación geológica - geotécnica en la cabecera municipal
- h) Estudio de neotectónica
- i) Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo
- j) Fortalecimiento del cuerpo de bomberos municipal

## **11. Políticas para el establecimiento de un sistema de comunicación municipal y regional**

El sistema de comunicación vial se estructura en el interés de facilitar la comunicación al interior del municipio y de éste con los sectores al exterior con los que desarrolla actividades de intercambio. Esta política implementará los siguientes objetivos:

- a) Adecuar y desarrollar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regionales, departamentales y nacionales.
- b) Fortalecer la infraestructura que facilite la articulación de los centros prestadores de bienes y servicios con los centros demandantes y de los sectores productivos con los centros de comercialización al interior y exterior del municipio y de la subregión.

### **11.1 Estrategias**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

#### **Para las Vías Rurales:**

- a) Jerarquización vial subregional.
- b) Plan vial subregional.
- c) Adecuación y modernización de la red vial.
- d) Elaboración de planes mantenimiento.
- e) Ampliación de la red vial.
- f) La integración de los modos de transporte.

#### **Para las Vías Urbanas.**

- a) Jerarquización vial urbana.
- b) Mejoramiento del funcionamiento de la Red Vial Básica Urbana (RVBU).
- c) Incorporación de áreas de expansión al perímetro urbano.
- d) La integración de los modos de transporte.

### **11.2 Acciones.**

- a) Construcción de un Plan Vial Subregional.
- b) Corrección de trazados.
- c) Construcción de obras de drenaje, subdrenaje y protección.

- d) Ampliación de secciones.
- e) Establecimiento de cobertura vegetal en las áreas de retiro a vías.
- f) Pavimentación de vías en el escenario territorial.
- g) Construcción de vías .
- h) Ampliación de secciones canalizadas.
- i) Suministro, colocación, compactación y perfilación de material de afirmado en vías urbanas no pavimentadas.
- j) Realización de estudios de tránsito.
- k) Realización de estudios que permitan disminuir la accidentalidad, rutas de transporte público y parqueaderos.
- l) Construcción de vías hacia las áreas de expansión.
- m) Incorporación y optimización de actividades portuarias menores a la dinámica urbana municipal.

## **12. Política de educación**

Se encamina a posibilitar el aumento de la capacidad instalada del ente territorial para extender la educación formal a lo largo y ancho del municipio, dando respuesta a los desafíos actuales y venideros, teniendo en cuenta las potencialidades de la región como de sus gentes, de la misma manera que las condicionantes que afectan directa e indirectamente el devenir de las responsabilidades que tienen las municipalidades en tal ámbito de las funciones públicas. Objetivos de la política:

- a) Otorgar las bases para contar con la infraestructura educativa suficiente para que las gentes tengan donde prepararse y poder ser partícipes del desarrollo, teniendo su debido lugar en las posibilidades de futuro, de progreso y de mejoramiento de su calidad de vida.

### **12.1 Estrategias**

- a) Optimización del espacio con el objeto de garantizar cupos para la educación.
- b) Destinación de infraestructura eficientemente a los grados mas requeridos.
- c) Anticipar la demanda futura.
- d) Infraestructura no solo en sentido locativo, sino como ambientes tendientes a espacios propicios para la ciencia, deporte, recreación y lúdica, como laboratorios, placas deportivas, servicios públicos en buen estado, y en general todo lo que posibilite la cualificación en una educación integral.

### **12.2 Acciones.**

- a) Ampliación de infraestructura.
- b) Reubicación de establecimientos.
- c) Construcción de nueva infraestructura.
- d) Fusión de establecimientos.
- e) Mejoramiento de la Casa de la Cultura.

## **13. Política de salud**

Las respuestas que puede otorgar el desarrollo territorial a los asuntos concernientes a la salud se condensan en la idea de optimizar la capacidad instalada para extender los servicios de salud, de acuerdo a los niveles de atención y a la demanda real y potencial de los mismos. Teniendo en cuenta que la cobertura en salud no está dada solo por la cantidad locativa para salud sino en la manera en que se coordinan esfuerzos de atención y especialmente de promoción y prevención, busca consignar pautas estructurales de los municipios para que estos, en acopio con las entidades prestadoras de servicios en salud, atiendan debidamente a los pobladores de Urabá. Objetivo:

- a) Brindar lineamientos para ampliar y optimizar el servicio de la actual infraestructura de salud, persiguiendo acciones encaminadas a optimizar y fortalecer los Hospitales Municipales.

### **13.1 Estrategias**

- a) Integrar las políticas relacionadas con prevención y promoción que adelantan las diferentes instancias del municipio, la región y el departamento.
- b) Contar con la posibilidad para que los alcances de las entidades prestadoras de servicios en salud se integren en la visión de otorgar atención más eficiente y especializada.

### **13.2 Acciones**

- a) Mejoramiento de infraestructura en salud.
- b) Ampliación de Instituciones de salud para incorporar servicios más especializados.
- c) Optimización del servicio a través de redes locales de atención integral en salud, para luego insertarlas en una red regional.

### **13.3 Acciones en salud de impacto regional:**

- a) La Unidad Materno Infantil de Chigorodó.
- b) La U.C.I. (Unidad de Cuidados Intensivos) en el Hospital Antonio Roldán Betancur de Apartadó.
- c) Carepa cuenta con la iniciativa para que Urabá tenga al mediano plazo un *Laboratorio Regional de Sanidad Pública* y un *Hospital Mental*.

## **14. Política de bienestar social**

Se enfoca a la dotación de la infraestructura suficiente para que el municipio y las organizaciones de base cuenten con la capacidad instalada para brindar con continuidad los programas sectoriales que se desarrollan desde las diferentes instancias municipales, según lo determinen las necesidades del municipio y los énfasis de atención social que se priorizan. Objetivos:

- a) Contar con el espacio adecuado con el fin de garantizar una atención óptima a los grupos vulnerables o demás áreas de trabajo comunitario y social (especialmente tercera edad, infancia, género, alcoholismo y farmacodependencia, minorías étnicas, juventud y participación).
- b) Dotación con la infraestructura necesaria a las áreas de demanda actual y potencial, tanto en lo espacial como en lo programático, anticipando hasta donde sea posible las demandas futuras.

## **14.1 Estrategias**

- a) Construcción de nueva infraestructura que reúna varias líneas programáticas.
- b) Adecuaciones locativas de la infraestructura ya existente.
- c) Ampliación de la que así lo demande.

## **14.2 Acciones**

- a) Fortalecimiento de la(s) sedes de atención a la comunidad en cada programa, tanto en el área urbana como en la rural, de acuerdo a la viabilidad presupuestal de cada ente.
- b) Responder a las iniciativas y demandas de las organizaciones de base con el fin de que el municipio brinde en promoción, prevención y asistencia lo necesario para el desarrollo de las comunidades.
- c) Integrar la política y los programas municipales de bienestar social y desarrollo de la comunidad con las políticas sectoriales y las diferentes funciones públicas de cada ente territorial.
- d) Proponer todo el andamiaje espacial para que la atención del sujeto y la colectividad encuentre lo indicado para su feliz termino.
- e) Propender por suministrar lo necesario para que el desarrollo social, económico, humano y ambiental se extienda en todo el municipio y la región.

## **15. Política de desarrollo y protección cultural**

Encaminada a establecer directrices para la protección, conservación y respeto por la diversidad étnica y cultural.

Esta política tiene como objetivos:

- a) Reconocer el derecho que tienen los pueblos indígenas y las comunidades negras tradicionales a ordenar y usufructuar su territorio de acuerdo con sus usos y costumbres
- b) Reconocer el aporte y la presencia a la conformación de la región y del municipio que hacen los pueblos indígenas y las comunidades afrocolombianas.
- c) Proteger el patrimonio arqueológico de la región como lugar de importantes vestigios de presencia humana prehispánica.

### **15.1 Estrategias**

- a) Acompañamiento y apoyo al proceso de ordenamiento territorial en los territorios indígenas del municipio.
- b) Acompañamiento y apoyo al proceso de los Planes de manejo de los recursos naturales en los territorios colectivos reconocidos a las comunidades negras del municipio en el marco de la Ley 70 / 93.
- c) Identificación, señalamiento y protección de yacimientos arqueológicos como baluarte del patrimonio cultural del municipio.

### **15.2 Acciones**

- a) Las que se definen y concertan con los grupos étnicos del municipio.

- b) Señalamiento y protección del patrimonio arqueológico municipal y establecimiento de medidas de protección

## **16. Política de Desarrollo Institucional.**

Esta política busca la adecuación de estructuras institucionales para responder apropiadamente a los nuevos retos y demandas en el desarrollo del municipio, junto con la implementación de los instrumentos y mecanismos de gestión para los proyectos del modelo de ocupación del territorio, de acuerdo con las condiciones del municipio. Sus objetivos son:

- a) Crear condiciones para que la Administración Municipal instale procesos de autoevaluación que les permita identificar los obstáculos para el logro de los objetivos de la descentralización, de los objetivos de los Planes de Desarrollo y de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, tanto a nivel local como en el contexto subregional.
- b) Establecer la viabilidad financiera del Plan de Ordenamiento Territorial, vista desde la capacidad de inversión del municipio, considerando las distintas fuentes de financiación y los ingresos originados en la planeación o gestión territorial
- c) Implementar estrategias de desarrollo institucional que permitan al municipios y a la subregión el cumplimiento de los propósitos de la descentralización, los planes de desarrollo y del plan de ordenamiento territorial.
- d) Instalar elementos que mejoren la capacidad de gestión territorial integrando recursos humanos, financieros, organizaciones, políticos y naturales para asumir la reconstrucción del modelo de desarrollo territorial, buscando satisfacer las necesidades individuales y colectivas de los diferentes sectores de la población, dentro de criterios claros de equidad social y sostenibilidad ambiental.

### **16.1 Estrategias**

- a) Cooperación horizontal entre los municipios no sólo mediante el aporte de recursos económicos sino también mediante el intercambio de conocimientos y experiencias exitosas en la gestión.
- b) Participación del sector privado, las universidades y los demás niveles del Estado y los organismos de cooperación internacional en el aporte de recursos y conocimientos para profundizar el desarrollo institucional y territorial.
- c) Participación comunitaria en la planeación, la ejecución y el control.
- d) Capacitación permanente e integral en el puesto de trabajo a los funcionarios, concejales y líderes de las organizaciones comunitarias.
- e) Fortalecimiento de la gestión del POT, que implica la adecuación de la estructura institucional para responder apropiadamente a los nuevos retos y demandas en el desarrollo del municipio, junto con la implementación de los instrumentos y mecanismos de gestión para los proyectos estratégicos del modelo de ocupación territorial.
- f) Sostenibilidad del POT basada en la socialización, divulgación e información permanente de los principios, las decisiones y los compromisos del POT y en el seguimiento y control de su avance.

### **16.2 Acciones**

- a) Fortalecimiento del liderazgo y la capacidad de gestión de la administración municipal.

- b) Diseño e implementación del sistema y proceso de planeación participativa del municipio.
- c) Implementación de una cultura de gerencia por objetivos y resultados, a través del trabajo por proyectos.
- d) Creación e implementación de la red para la modernización y el desarrollo institucional (R.D.I.) de los municipios ( Escuela de gestión pública).
- e) Cualificación del talento humano de la administración y de las organizaciones comunitarias.
- f) Ajuste fiscal del municipio.
- g) Creación e implementación de una organización supramunicipal para la planeación y gestión de proyectos estratégicos subregionales.
- h) Socialización del proyecto POT.
- i) Creación e implementación del Expediente Municipal.
- j) Creación y/o fortalecimiento de las veedurías ciudadanas.
- k) Diseño e implementación de indicadores de gestión.

## **17. Política Ordenamiento integrado y desarrollo sostenible de las zonas costeras.**

Es el soporte para que las autoridades respectivas sustenten sus planes, con el objetivo de alcanzar un desarrollo sostenible de las actividades socioeconómicas productivas y el mejoramiento de la calidad de vida para los habitantes de las zonas costeras. Se plantea a nivel regional por el efecto que tienen sobre la zona costera el manejo de las cuencas hidrográficas que aportan sus aguas al golfo. Tiene como objetivos:

- a) Aportar los elementos necesarios para facilitar y hacer parte de la implementación e inserción en el Manejo Integrado de las Zonas Costeras (MIZC) en Colombia de acuerdo con las características y recursos ecológicos, socioeconómicos y culturales propios de la región
- b) Promover la conservación y restauración de los procesos naturales que soportan la oferta de bienes y servicios que ofrecen a la sociedad los ecosistemas marinos costeros de la región, considerando que la calidad ambiental de los recursos costeros, mantiene una alta dependencia con los tipos de uso que se ejercen sobre los ecosistemas de las cuencas hidrográficas aportantes.
- c) Estimular la investigación tanto en ciencias naturales como socioeconómicas que produzca el conocimiento necesario para generar información que sirva de base para el Manejo Integrado de la Zona Costera (MIZC) y la comprensión de asuntos específicos para su manejo.
- d) Vincular de manera activa a los usuarios, comunidades y etnias en el proceso de administración y mejor manejo de la zona costera, a través de la educación, participación en la planeación, ordenamiento y toma de decisiones para el manejo integrado y desarrollo sostenible de la zona costera.

La definición de políticas para el manejo costero se realiza a nivel nacional y es de aplicación en todas las costas del país; sin embargo la planificación estratégica debe ser regional, acorde con las necesidades de cada región. La inserción de esta política nacional en el plano municipal, requiere de las siguientes estrategias.

### **17.1 Estrategias**

- a) Conservación y Restauración de la zona costera
- b) Evaluación y restauración de los bosques de mangle
- c) Establecer áreas de protección en la zona costera

- d) Optimizar la integración horizontal y vertical entre las entidades del gobierno en el ejercicio de sus funciones relacionadas con el manejo, administración y desarrollo sostenible de las zonas costeras
- e) Coordinación interinstitucional para el manejo costero
- f) Establecer la caracterización de los ecosistemas costeros y sus recursos e identificar con precisión su problemática

## **17.2 Acciones**

- a) Creación de los comités regionales de Manejo Integrado de Zonas Costeras (MIZC)
- b) Establecimiento de un Sistema de Información Geográfico para la zona costera como apoyo al Sistema de Información Costero (SIC) nacional.
- c) Evaluación y monitoreo de la calidad de las aguas en el Golfo de Urabá

## TITULO II ASPECTO ESTRUCTURAL QUE CLASIFICA EL SUELO

### CAPITULO I COMPOSICION Y MODIFICACION

**ARTÍCULO 13. Ambito.** El Contenido Estructural está compuesto por las normas urbanísticas dispuestas en este Título y comprenden ellas: las que clasifican el territorio en suelo urbano, rural, suburbano, de expansión urbana y territorios indígenas; las que se refieren a la planificación del espacio público a largo plazo; las que delimitan zonas de riesgo; las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación; las que establecen directrices para la formulación y adopción de los planes parciales; las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal ;las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos; las que regulan la infraestructura física y equipamientos y en general, las que conciernen al medio ambiente.

**ARTICULO 14. Integración.** Para los efectos del artículo 15, son también normas estructurales las que establecen áreas y definen actuaciones relacionadas con la conservación de centros urbanos e históricos; las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión de las actuaciones urbanística y las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos;

**ARTICULO 15. Modificaciones y Exigencias Especiales.** Las disposiciones del Contenido Estructural referidas en los artículos 13, 14 requerirán para su modificación de la revisión general del Plan de Ordenamiento y excepcionalmente a iniciativa del alcalde que en todo caso deberá presentar motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

### CAPITULO II JURISDICCION Y DIVISION

**ARTICULO 16. Jurisdicción Del Territorial Municipal.** El municipio de Carepa comprende el territorio declarado bajo su jurisdicción en la ordenanza No 7 del 15 de diciembre de 1983 (segregado del municipio de Chigorodó). Limita por el norte con Apartadó, desde el nacimiento del río Vijagual en el límite oriental y aguas abajo por este mismo río hasta su desembocadura en el río León. Por el oriente siguiendo las cumbres de la serranía de Abibe, desde sus estribaciones por la cuchilla que divide las aguas de los principales ríos de las dos cabeceras: río Chigorodó y río Carepa, por esta cuchilla hasta su finalización en el nacimiento de la quebrada Vijao. Por el sur aguas debajo de la quebrada El Vijao hasta sus bocas en el río Chigorodó y por este hasta su desembocadura en el río León. Por el Occidente desde las bocas del río Chigorodó, siguiendo el curso del río León hasta la desembocadura del río Vijagual.

**ARTICULO 17. Organización Y División Territorial.** El municipio de Carepa se encuentra organizado por cabecera municipal, corregimientos y veredas.



### **CAPITULO III CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**ARTICULO 18. Clasificación Del Suelo.** Para los efectos del Plan de Ordenamiento Territorial y las distintas acciones que desarrollen y afecten sus disposiciones o comprometan la gestión ordenadora del municipio, el suelo se clasifica en urbano, de expansión urbana, rural, de protección y territorios indígenas.

Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría del suelo suburbano, y en todas las clases de suelo el de protección.

**ARTICULO 19. Del Suelo Urbano.** Constituyen suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. El perímetro urbano tiene como límite el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario definido para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y relacionado en el presente acuerdo.

**PARÁGRAFO I. Areas de Mejoramiento Integral.** Pertenecen al Suelo Urbano aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, las que se definen como Areas de Mejoramiento Integral.

**PARAGRAFO II. Otros suelos urbanos.** También se clasifica como suelo urbano la cabecera del corregimiento de Piedras Blancas y corregimiento de Zungo Embarcadero.

**ARTICULO 20. Delimitación del Perímetro. Urbano** Partiendo de la intersección del río Carepa con la proyección de la Carrera 82 (**punto 1**), por la carrera en sentido sur hasta la intersección con la proyección de la Calle 85 (**punto 2**), por esta en sentido oriente hasta la intersección con la carrera 81A (**punto 3**), por esta en sentido sur hasta la intersección con la proyección de la Calle 84 (**punto 4**), por esta en sentido oriental hasta la intersección con la carrera 81 (**punto 5**), por esta en sentido sur hasta la intersección con la proyección de la Calle 80 (**punto 6**), por este en sentido oriente hasta la intersección con la troncal (**carrera 80, punto 7**), por esta en sentido sur hasta la intersección con la proyección de la calle 67 (**punto 8**), por esta en sentido oriental hasta la carrera 73B (**punto 9**), por esta en sentido sur hasta la intersección con la calle 61 (**punto 10**), por esta en sentido oriente hasta la intersección con la proyección de la Carrera 73 (**punto 11**), por esta en dirección sur hasta la intersección con la proyección calle 58 (**punto 12**), por esta en sentido oriente hasta la intersección con la proyección de la Carrera 63 (**punto 13**), por esta en dirección norte hasta la intersección con la calle 67 (**punto 14**), por esta en dirección oriental hasta la intersección con la proyección de la carrera 61 (**punto 15**), siguiendo en sentido norte hasta la intersección con la proyección de la calle 70 (**punto 16**), por esta en sentido nor-occidente hasta la intersección con la carrera 63 (**punto 17**), por la proyección de esta en sentido norte hasta la intersección con la proyección de la calle 74 (**punto 18**), por esta en dirección occidental hasta la intersección con la carrera 65 (**punto 19**), por la proyección de esta en dirección norte, hasta su intersección con la calle 80 (**punto 20**), por esta en dirección oriental hasta la intersección con la proyección de la carrera 56 (**punto 21**), por la proyección de esta en dirección norte hasta su intersección por el Río Carepa (**punto 22**), por este aguas abajo hasta la intersección con la carrera 82, donde se encuentra con el punto de partida, (**punto 1**).

**ARTÍCULO 21. Suelo De Expansión Urbana.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento. Estos suelos podrán ser urbanizados y construidos simultáneamente, según el caso, para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la ley y el Plan de Ordenamiento Territorial.

El suelo de expansión está constituido por el área urbana requerida durante la vigencia del Plan de Ordenamiento y su desarrollo sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de Planes Parciales.

La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento y Plan Parcial.

**PARAGRAFO I** Las áreas determinadas como de expansión se incorporarán progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizadas de acuerdo con el correspondiente plan parcial.

**PARAGRAFO II.** El área de expansión es de aproximadamente 198 hectáreas, y corresponde a los siguientes sectores:

1. Sector occidental: Hacia este sector el límite del área de expansión está dado por una línea paralela (400 metros) al occidente de la troncal, conformando una franja continua la cual comienza al norte, 30 metros paralela al río Carepa hasta 2 kilómetros en dirección sur.

2. Sector sur: El límite del área de expansión de este sector está dado por una línea de 120 metros paralela al sur del trazado de la calle 56, esta franja se extiende desde el cruce con la vía troncal hasta la intersección con la quebrada la Pechindé.

3. Sector oriental: En este sector el límite esta dado por una línea que se extiende desde el cruce de la carrera 57 con la calle 80 y la proyección a 180 metros al occidente del cruce de la calle 59 con la carrera 61.

2. Sector Norte: las áreas de expansión están ubicadas en forma discontinua así:

- a) El área definida por las carreras 58 y 61, y las calles 80 y 82.
- b) El área definida por las carreras 63 y 61, y las calles 80 y 82.
- c) El área comprendida entre las carreras 79 y 76, y las calles 84 y 85.

Corregimiento Zungo embarcadero: Se evitará el crecimiento o densificación paralela a los caños, existentes, ya que estos son las zonas con mayor vulnerabilidad con respecto a las inundaciones. Se conservará un retiro mínimo de 15 metros sobre los costados de los caños existentes. La tendencia de crecimiento debe ser manejada previendo la construcción de terraplenes o llenos técnicamente adecuados de los asentamientos.

**ARTICULO 22. Suelo Suburbano.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la

Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**ARTÍCULO 23. Suelo Rural.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Al interior del suelo rural se delimitan las clases de suelos de protección y suelo suburbano. Existen igualmente zonas de riesgo para las cuales se deberán llevar a cabo los correspondientes estudios y obras de mitigación para que puedan ser desarrolladas.

**ARTÍCULO 24. Suelo de Protección.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**ARTICULO 25. Areas de Protección.** Son zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales del municipio que son valiosos como ecosistemas y paisajes, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Entre ellas están: Las áreas de conservación, los sistemas de ciénagas, lagos y lagunas, las áreas de alta fragilidad ecológica y las llamadas áreas o ecosistemas estratégicos y todas las áreas de interés ambiental. Dentro de las áreas de protección, se pueden diferenciar los siguientes tipos de uso:

1. Areas de preservación estricta: Son áreas donde se debe restringir cualquier clase de actuación y se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad ecosistémica.
2. Areas de conservación activa: Son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.
3. Areas de regeneración y mejoramiento: Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales o antrópicas y deben ser recuperados o rehabilitados, para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 26. Protección en los Ríos.** Estas zonas serán protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales del municipio que son valiosos como ecosistemas y/o paisaje, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Entre ellas están: Las áreas de conservación, los sistemas de ciénagas, lagos y lagunas, las áreas de alta fragilidad ecológica y las llamadas áreas o ecosistemas estratégicos y todas las áreas de interés ambiental.

**ARTICULO 27. Areas de Explotación y Producción Económica.** Son áreas orientadas al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales susceptibles de explotación económica. Se determinan las siguientes categorías de uso para estas áreas:

1. Areas de Uso Forestal: Se tendrán en cuenta las áreas que en la actualidad soportan este uso y aquellas que presentan aptitud potencial para ello.

2. Areas de Uso Agrícola: áreas dentro del municipio de mayor calidad y productividad agrícola no siendo permitido un uso que provoque impactos ambientales severos.
3. Areas de Uso Pecuario: Son aquellas zonas con mayor potencial para el pastoreo evitando el uso de terrenos aptos para labores agrícolas.
4. Areas de Uso Mixto: En estas se podrán establecer formas de producción silvoagrícola, silvopastoril, agropecuarias y agrosilvopastoril.
5. Areas de Esparcimiento: Se asigna esta función a áreas naturales de riqueza paisajística y a lugares creados para tales fines, que no generen conflictos con los usos circundantes.
6. Areas de Potencial Minero: Áreas de explotación del recurso del subsuelo, que posean interés para la explotación económica, cuyo aprovechamiento debe darse con criterios de preservación, sin afectar los demás recursos presentes en la zona. Su aprovechamiento puede ser compatible con otros usos del suelo.
7. Areas de explotación de material de arrastre: Se incluyen los cauces, lechos de ríos y quebradas para la extracción de piedra, arena y/o cascajo. (Decreto 1541 de 1978).
8. Areas de uso industrial: Zonas para la ubicación de industrias.

**ARTICULO 28. Territorios Indígenas.** Son aquellas áreas que por constituirse en el sustrato vital de los grupos indígenas presentes en el municipio, deben ser ordenados de acuerdo con los usos y costumbres de las comunidades.

**PARAGRAFO.** La regulación del suelo en los territorios indígenas estará a cargo de las autoridades que los representan de conformidad con la Constitución y la ley, y se hará en concordancia con las orientaciones y disposiciones establecidas en el marco del Ordenamiento Territorial Subregional donde se insertan dichos territorios.

## **CAPITULO IV AREAS CON REGIMEN ESPECIAL**

**ARTICULO 29. Areas con Régimen Territorial Especial, Riesgos y Amenazas Naturales.** Constituyen áreas con régimen especial, los suelos que presentan características geológicas o de exposición especial de riesgo o amenaza natural. Los eventos relacionados como amenazas naturales son sismos, inundaciones, erosión y la remoción en masa.

**ARTICULO 30. Inventario de Zonas.** La administración levantará y mantendrá actualizado un inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetos a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación.

**ARTÍCULO 31. Areas con Amenaza Sísmica:** En general se entiende por amenaza sísmica la probabilidad de que un sismo de cierta magnitud ocurra en una zona en un periodo futuro. El

Municipio de Carepa pertenece a una zona de amenaza sísmica alta. Las construcciones del municipio de Carepa cumplirán las normas del Código colombiano de construcciones sismorresistentes de acuerdo con el Decreto 33 de 1998 para zonas de alto riesgo sísmico.

**ARTICULO 32. Areas Con Suelos Potencialmente Licuables.** La licuación de suelos es uno de los efectos de la actividad sísmica sobre los material arenoso con alto contenido en agua o mal compactados, que se pueden presentar en torno a este fenómeno por las aceleraciones producidas por los movimientos sísmicos.

Todas las construcciones del municipio de Carepa cumplirán las normas del Código colombiano de construcciones sismorresistentes de acuerdo con el Decreto 33 de 1998 y se realizará el proyecto de microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal. Dentro de la jurisdicción del Municipio de Carepa no se conocen antecedentes del fenómeno de licuación de suelos. Existe potencialidad de que se presente este fenómeno en las macrounidades de llanura de inundación y abanico.

**ARTICULO 33. Mitigación de la amenaza sísmica.** El desarrollo e implementación de los proyectos *Evaluación estructural de viviendas y edificaciones, Evaluación y refuerzo de estructuras que prestan servicio en atención de desastres, la Evaluación estructural de viviendas y edificaciones, la microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal y el Estudio de neotectónica a nivel regional*, serán herramientas necesarias al manejo adecuado de la amenaza sísmica dentro del Municipio.

**ARTICULO 34. Amenaza Por Movimientos En Masa:** Los movimientos en masa constituyen una variedad de procesos mediante los cuales masas de material son movidas de un lugar a otro bajo la acción de la gravedad.

**ARTICULO 35. Reubicación y Monitoreo .** En el evento de presentarse procesos de movimiento en masa que comprometan el bienestar de las personas ubicadas en el lugar de influencia, las autoridades municipales procederán a elaborar programas de reubicación de las viviendas establecidas en estas zonas y prohibir las actividades agrícolas en el área.

Las autoridades realizarán actividades de monitoreo y supervisión constante de la dinámica y volumen que involucra el movimiento

En el municipio los procesos de movimientos en masa se presentan principalmente en las unidades de vertiente y piedemonte, asociado a las cuencas del río Carepa y sus quebradas afluentes La Cristalina, La Sucia, La Loca, El Tagual, Naranjitos y Piedras Blancas. La estabilidad de estos sectores está condicionada al adecuado manejo que se haga a través de la conservación activa y el establecimiento de la zona de conservación a través de la figura de un bosque municipal todo lo cual está definido en los estatutos de uso del suelo.

**ARTÍCULO 36. Zonas Altamente Inundables (Z.A.I)** Comprende los sectores que están expuestos a inundaciones con periodos de frecuencia menores a 5 años. Para el municipio de Carepa son:

1. Entre la proyección de la carrera 74, en el barrio 12 de Octubre y la proyección de la carrera 69A. Esta ocupado en la actualidad por plataneras.
2. El barrio El Playón entre las carreras 68A y calle 84

3. En la Vereda de Casaverde en las invasiones La esmeralda, La primavera, Kilometro 1 y casaverde carretera.
4. En el corregimiento de Zungo embarcadero, los sectores del 28 de Octubre y Pueblo Nuevo.

En el área rural estas zonas se encuentran alrededor de la desembocadura del río Carepa al río León y en la desembocadura a este mismo río del río Chiridó, canal Cuatro y caño Carepita.

**ARTICULO 37. ZONA CON AMENAZA POR INESTABILIDAD** Se produce por el proceso de socavación lateral en algunos de los taludes del río Carepa. Se presenta como consecuencia del efecto erosivo del agua sobre la base o pata de los taludes, por lo que estos se desestabilizan y se desploman. El municipio de Carepa tiene los siguientes sectores con estas características:

1. Sector entre el antiguo matadero y el estribo sur del puente sobre el río Carepa de la carretera troncal a la costa. En este mismo sector aguas abajo del puente el costado norte del barrio Los Pinos.
2. Barrio José María Muñoz, el sector comprendido entre las proyecciones de la carrera 78 y la carrera 75.
3. Barrios El Jardín, Urbanización El Sol y barrio Brisas del Río, entre la proyección de la calle 84 y de la carrera 61B

**ARTICULO 38. Inestabilidad de Taludes e Inundaciones.** Para mitigar el efecto de inestabilidad provocada por el río Carepa en sus márgenes se respetará un retiro mínimo de 30 metros a los asentamientos ubicados dentro del perímetro urbano en los sectores paralelos al río Carepa.

**ARTICULO 39. Interés Colectivo de la Prevención.** De conformidad por lo ordenado por la ley 99 de 1993 la prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas tomadas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.

**ARTICULO 40. Inventario de Zonas.** La administración levantará y mantendrá actualizado un inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetos a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación.

**ARTICULO 41. Destinación prevalente de inmuebles expropiados.** Los inmuebles a los cuales se les declare la expropiación en aplicación de la ley 388 de 1997 artículo 8 o declarados de utilidad pública, o interés social en desarrollo de los literales b) y d) del artículo 10, de la Ley 9ª de 1989, sólo podrán destinarse a la reubicación de los habitantes que se encuentren localizados en zonas de alto riesgo. En concordancia con la Ley 2ª de 1991. Artículo 5º, cualquier ciudadano podrá presentar al alcalde la iniciativa de incluir en el inventario una zona o asentamiento determinado y se autoriza al alcalde para que se haga por vía administrativa la expropiación en los casos estipulados en la ley 388 de 1997.

**ARTICULO 42. Declaratoria de Ecosistema de Alto Riesgo.** Cuando un movimiento en masa afecte líneas vitales y áreas que hagan parte de ecosistemas con funciones de prestación de bienes y servicios o que afecten el bienestar de la población, su sector de influencia será declarado "Ecosistema Estratégico de Alto Riesgo" y será manejado con criterios de preservación estricta.

Las autoridades municipales en consulta con instituciones como Ingeominas, el Dapard y obras públicas departamentales, emprenderán acciones que en el menor tiempo posible establezcan el deslizamiento.

**ARTICULO 43. Manejo de Inundaciones.** En razón de el carácter inundable de la cuenca baja del río León y del área de confluencia de éste con el río Carepa, se practicarán medidas que faciliten alternativas de subsistencia en estas condiciones para las comunidades allí asentadas, como cultivos y prácticas forestales que toleren encharcamientos y el restablecimiento de las condiciones apropiadas para recuperar el recurso pesquero. Para lo anterior se reducirán los niveles de agroquímicos y sedimentos que contaminan el río y se cumplirá las reglamentaciones establecidas por el INPA para pesca en ríos y en mar. Se incentivará el uso de trasmallos menores de 3.5 puntos para la pesca en río.

**ARTICULO 44 . Trampas de sedimentos.** A efecto de disminuir el volumen de sedimentos en las salidas de canales construcción de trampas de sedimentos en los canales primarios en caso de que estos desemboquen a una corriente natural o en los canales secundarios en caso de que estos desemboquen a una corriente natural.

**ARTICULO 45. Exigencia de Licencia Ambiental.** Las Obras de defensa para el control de inundaciones como son jarillones y cualquier obra de defensa para el control de inundaciones requerirá de licencia ambiental. Igualmente atenderán esta exigencia las construcciones de canales de carácter primario o secundario.

Las autoridades municipales vigilarán el cumplimiento efectivo de esta disposición.

**ARTICULO 46. Fortalecimiento Institucional.** El desarrollo e implementación de los proyectos *Fortalecimiento del Cuerpo de bomberos municipal, fortalecimiento del comité local en prevención, atención y recuperación de desastres y la elaboración de un plan municipal para la prevención, atención y recuperación de desastres*, constituyen acciones prioritarias en la implementación de la política de prevención, atención y recuperación de desastres.

## **CAPITULO V CLASIFICACION Y NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 47. Clasificación de los predios según el uso.** Según la actividad que predomine en la zona donde se ubican, se consideran las siguientes categorías de uso de los predios, la edificación o los establecimientos, en el territorio municipal:

Uso Residencial	:	R
Uso Comercial y de servicio:		CyS
Uso Industrial :		I
Uso Institucional o Recreativo		IR
Uso De Protección ecológica		P
Uso No Conforme		Nc.

Al determinarse las normas por zonas se hará referencia a estas grandes categorías y grupos

en que se pueden subdividir, así como a las normas que les son inherentes a cada cual.

**ARTICULO 48. Uso Residencial y Normas de Habitabilidad.** Relacionado al desarrollo y regulación de actividades de tipo urbanístico, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias, según la densidad de población en cada una de las urbanizaciones, estas se clasifican en:

Residencial de Baja Densidad:	RBD
Residencial de Media Densidad:	RMD
Residencial de Alta densidad:	RAD

**Artículo 49. Vivienda.** Es el espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que sea contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

**Artículo 50. Normas de habitabilidad.** Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentales que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicio.,

**Artículo 51. Normas mínimas y normas máximas.** Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluidas la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objeto de precautelar los recursos de la comunidad, evitándose que individualmente se despilfarran esos recursos al llegar a densidades muy bajas que puedan redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados, a juicio de la Oficina de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

**Parágrafo:** Cuando se supere el área máxima señalada por vivienda, se deberá pagar el doble del valor requerido para obtener la licencia de construcción, para ser destinado a rehabilitación de barrios subnormales o a la reubicación o reasentamiento de sectores que ocupen zonas de uno no conforme.

**Artículo 52. Lote.** El área mínima de terreno útil o lote individual para vivienda unifamiliar nueva urbana, será de Ochenta y cuatro (84) metros cuadrados por unidad de vivienda en una planta y la máxima de ochocientos (800) metros cuadrados.

**Artículo 53. Vivienda bifamiliar.** Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes por la calle, el área mínima de lote individual será de ciento diez (110) metros cuadrados en un solo nivel y la máxima de mil cien (1100) metros cuadrados.

**Artículo 54. Recomendaciones de área.** Se determinará un área recomendable para los predios destinados a este uso de ciento veinte (120) metros cuadrados. El 60% de esta área debe ser construido y el 40% restante deber ser área libre.

**Artículo 55. Edificio de apartamentos.** Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres o más viviendas de las cuales



dos o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

**Artículo 56. Area mínima para predios de apartamentos.** Será de cincuenta (50) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento como mínimo.

**Artículo 57. Recomendaciones.** Por las condiciones de terreno y estado del servicio de acueducto, no se recomienda una altura mayor a tres (3) pisos a partir del nivel de la calle y en un radio de seiscientos metros alrededor de la planta de tratamiento de agua.

**ARTICULO 58. Uso Comercial y de Servicios.** Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de bienes y servicios, con fines de lucro económico, y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

La reglamentación del uso comercial y de servicios en la cabecera municipal cubre la zona centro donde se desarrolla la actividad múltiple así como el comercio de barrio que se desarrolla fuera de la zona centro, en sitios donde predomina el uso residencial.

La reglamentación del uso comercial y de servicios comprende, según su tipología propia, no sólo la actividad tradicional, sino, además la de los centros comerciales, supermercados y establecimientos afines.

**Grupo 1.** Células comerciales o de servicios de frecuencia cotidiana o periódica por los hogares y cuya contigüidad a predios destinados al uso residencial o dentro de los mismos no ocasiona problemas mayores de carácter ambiental, urbanístico o social tales como:

- a. Alimentos y bebidas: Carnicería, frutas y legumbres, panadería, tiendas y graneros, periódicos, salsamentarias, ventas de pollo, pescadería y mariscos, productos lácteos (queso, mantequilla y similares), rancho, expendio de licores, conservas, frutas finas, dulces, toldos.
- b. Artículos farmacéuticos y de tocador: Drogas y productos farmacéuticos, artículos dentales, cosméticos, perfumes y demás productos de belleza.
- c. Vestuario: Prendas de vestir para hombre, mujer o niño, telas y tejidos en general.
- d. Papelería y revistas.
- e. Servicios y varios: Floristerías, agencias de arrendamiento, administración de bienes, peluquerías y salón de belleza, repostería y bizcochería. Restaurantes, fuentes de sosa y similares, servicio de lavandería, teñido de prendas de vestir, servicio de reparación de vestuario o artículos domésticos, servicios médicos de sanidad (consultorios, laboratorios, etc.), oficinas de servicios profesionales o técnicos, garajes y aparcamientos.

**Grupo 2.** Establecimientos comerciales o de servicio de frecuentación periódica u ocasional por los hogares con ventas al detal que por lo mismo conviene que se sitúen cerca de las viviendas, pero con predios especiales destinados únicamente a esos usos, o si se trata de predios en condominio o proyectos de conjuntos arquitectónicos y urbanísticamente integrados, en áreas o pisos debidamente aislados, a juicio de la Oficina de Planeación podrá sumarse estas actividades a las del grupo 1.

En caso de unirse varios grupos, podrán disponer de las áreas de estacionamiento en común, cumpliendo las normas que se estipulan al efecto según las zonas. El acceso vehicular no se hará directamente desde las vías colectoras. La clase de establecimiento de este grupo son normalmente:

- a. Alimentos y bebidas: Supermercados, mercados privados y similares.
- b. Combustibles: Bombas de gasolina y estaciones de servicio, lubricantes y aceites al detal, venta de gas y productos accesorios.
- c. Ferretería y construcción: Artículos eléctricos para construcción, almacenes de vidrio y pinturas, artículos de plomería, ferretería en general y depósito de materiales para construcción.
- d. Maquinaria y equipo industrial: Bicicletas y repuestos para las mismas, llantas, máquinas de coser eléctricas o mecánicas de uso doméstico, repuestos y accesorios para automotores, venta de automotores.
- e. Muebles: Artículos electrodomésticos, colchones y accesorios, cortinas, alfombras, tapetes, persianas, lámparas, porcelanas y demás artículos de lujo, muebles para el hogar y la oficina.
- f. Varios: Artículos para deporte y juguetería, artículos de cuero y similares, artículos para la familia en general, cacharrerías, bazares, empaques, joyería y relojería, librerías, marquetorías, supermercados que además de alimentos venden misceláneas y otros artículos de consumo como ropa, zapatos, juguetes, ferretería, drogas y similares, utensilios de plástico, viveros, materas y productos de jardinería, venta de discos, venta de pegantes o impermeabilizantes y similares, artículos fotográficos, chazas.
- g. Servicios: Agencias de lotería o chance y similares, clubes sociales, cines, juegos electrónicos y otros, cafetería, pizzería, piqueteadero, asadero, autoservicios, copias, contratistas de construcción, estudios fotográficos o comerciales y artísticos, funerarias, fondas barres, cafés, cantinas, tiendas mixtas, heladerías, estaderos, centros artísticos, servicio de limpieza, lavado de automóviles, fumigación, vigilancia y similares, hoteles, pensiones, residencias, hospedajes, establecimientos bancarios y financieros.

**Grupo 3.** Establecimientos comerciales o de servicios frecuentados generalmente por clientes especiales ocasionalmente, o en razón de compraventas al por mayor con fines de reventa, que normalmente no requieren estar junto a las viviendas o aún son nocivas para ello y que pueden estar interrelacionadas a otros usos distintos al residencial con un radio de atención que va mucho más allá de la población urbana de la ciudad, atendiendo también al municipio y la región.

En el caso de agrupación se podrá establecer áreas comunes de estacionamiento, cumpliendo las normas de espacio estipuladas por zonas y podrán sumárseles actividades del grupo 1 y 2.

El acceso vehicular no podrá ser directo desde las vías colectoras. La clase de establecimientos de este grupo son:

- a. Alimentos y bebidas: Distribuidoras de abarrotes y víveres, carnes, pescados, pollos

- frutas, legumbres, tubérculos, gaseosas y demás bebidas no alcohólicas, grasas y aceites vegetales, huevos, hielo, helados y similares, productos agropecuarios, quesos, mantequilla y demás productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos, dulces, conservas, etc.
- b. Combustibles: Gas propano y otros combustibles lubricantes.
  - c. Drogas: Artículos dentales, cosméticos y perfumería y demás productos de belleza, drogas y productos farmacéuticos.
  - d. Ferretería y Construcción: Materiales de construcción, eléctricos en general, ferretería y plomería, productos de hierro y acero para la industria y la construcción, depósito de materiales.
  - e. Maquinaria y Equipo: Automotores y repuestos, maquinaria en general, repuestos y accesorios, chatarra y artículos de segunda.
  - f. Varios: Artículos para escritorios, artículos de vidrio, artículos para hogar, vajillas, betunes, detergentes no biodegradables, desperdicios y similares, jabones, velas y cebos, material fotográfico y elementos de rayos X, periódicos, productos químicos, plásticos, papeles y bolsas de papel, plástico, artículos de cuero y similares, fungicidas, herbicidas, joyas t relojes, libros y papeles, pegantes e impermeabilizantes, representaciones de mercancías varias nacionales o extranjeras.
  - g. Telas y prendas de vestir en general.
  - h. Muebles y equipos para oficina y profesionales.
  - i. Servicios: Alquiler de maquinaria técnica, agentes de aduana y de seguros, colocadores de pólizas y corredores de seguros, griles y discotecas, hoteles y moteles, juegos deportivos, billares y similares, prenderías, radiodifusoras, servicios de sistematización y similares, servicios médicos (clínicas, etc.), servicio de asesoría e interventoría, transporte aéreo y terrestre, trilladoras, compraventa de propiedad raíz, venta de lotes y osarios en cementerios, funerarias y salas de velación, galleras, empacadoras.

**ARTICULO 59. Impacto del uso Comercial.** El uso comercial se agrupará según su impacto sobre el espacio público y sobre el uso residencial.

1. Impacto sobre el espacio público: Es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre el espacio público de acuerdo a la intensidad del flujo peatonal y vehicular que este genere, a las necesidades de estacionamiento, a las necesidades de zonas de cargue y descargue, y la necesidad de vitrinas que impliquen la permanencia del peatón sobre el espacio público.
2. Impacto sobre el uso residencial: Es el efecto que determinada la actividad comercial produce sobre el uso residencial de acuerdo a la incomodidad social generada por funcionamiento de ciertos usos o incomodidades de carácter ambiental tales como la generación de ruidos, olores, etc.

**ARTICULO 60. Clasificación según el Impacto.** De acuerdo al impacto, el uso comercial se clasifica en:

**Tipo 1.** Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el uso residencial, es compatible con la vivienda y pueden estar mezclados con ella; utilizan un área máxima de 20 metros cuadrados.

**Tipo 2.** Comprende los establecimientos de uso diario y ocasional, que requieren una mayor área, poseen vitrinas de exhibición ocasionando la mayor permanencia del peatón; requieren además zona de cargue y descargue en períodos cortos. El área máxima no debe superar los 60 m<sup>2</sup> y debe disponer de bahía de parqueo, además de zona de cargue y descargue.

**Tipo 3.** Comprende los establecimientos comerciales de alto impacto sobre el espacio público y residencial, ocasionan molestias y no son compatibles con la vivienda, requieren de zonas de parqueo. Los locales destinados a este tipo de actividad deben tener un área superior a 60 metros cuadrados, debe contar con zona de cargue y descargue y un mínimo de dos (2) parqueaderos por cada 100 metros construidos.

**ARTICULO 61. Uso Industrial.** Se consideran industriales los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la práctica de artes y oficios mecánicos o a la explotación y transformación de materia prima, con fines de producción para su posterior comercialización y para la satisfacción de las necesidades complementarias. Se clasifican en grupos tomando como base su grado de nocividad y necesidad respecto de la vivienda y sus moradores o de otros tipos de establecimientos, a su tamaño y dotación energética.

**Grupo 1. Industria Mayor (IM).** Establecimientos cuyos procesos de producción generan contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador sobre el medio ambiente, sus trabajadores y las personas que se desenvuelven en zonas vecinas, que ameritan una ubicación especial. Generalmente es una industria con alto número de operarios. La oficina de Planeación y las entidades competentes determinarán previamente a la instalación, el tipo de medidas protectoras. Se incluyen algunos establecimientos ya indicados en otros grupos cuando ocupan más de 600 m<sup>2</sup> y requieren más de 20Kw de potencia. Las actividades contempladas en este grupo son las siguientes:

- a. Alimentos y bebidas: Alimentos para animales, aceites para la mesa, condimentos, especias, mataderos, sebos, gelatinas de procedencia animal.
- b. Automotores: Llantas y neumáticos.
- c. Cementos: Artefactos de asbesto-cemento, cementos, cerámicas, productos para la construcción.
- d. Cueros: Curtimbres.
- e. Maderas: Aserríos, pulpa de madera, papeles, cartón.
- f. Metales: Hierro para construcción, hierro y acero, metales preciosos.
- g. Otras Industrias: Fabricación de asfalto para techado, bebidas alcohólicas, lubricantes, líquido para frenos, productos de caucho, goma y fibras sintéticas, resinas y caucho sintético, telas impermeables enceradas, vidrio y sus derivados pulverizados.
- h. Química: Detergentes no biodegradables, gases comprimidos, jabones para lavar, productos químicos especiales, reencauchadora de llantas, sustancias y productos

químicos, velas, ceras, betunes, pegantes, impermeabilizantes..

**Grupo 2. Industria Mediana.** Establecimientos o unidades que por sus características tolerables y por ser necesarias para la ubicación del empleo y necesidad de consumo de la comunidad pueden emplazarse en zonas de actividad mixta o en núcleos de uso predominantemente industrial, en proximidad de zonas residenciales o de otros usos, dotados de aislamientos de zonas verdes de protección en las franjas de contacto de 10m de ancho por lo menos. Ocupan un área entre 100 y 600 m<sup>2</sup> y requieren 20Kw de potencia aproximadamente para su funcionamiento, normalmente operan dentro de los rangos de compatibilidad con otros usos, no produciendo tanta contaminación como la industria mayor. Las actividades contempladas en este grupo son:

- a. Alimentos y bebidas: Alimentos diviesos (Leche pasteurizada y derivados como quesos y mantequilla, preparación y elaboración de carnes, jamones o embutidos en pequeña escala) bebidas y aguas gaseosas, chocolates y confitería, conservación de frutas y legumbres, envase de frutas, conservas y salsas, envase de encurtidos, jugos, mermeladas, jaleas, sopas, hielo y helados, productos de panadería, procesadora de pescado y mariscos.
- b. Automotores: Carrocerías en general, cortinas metálicas y otras fibras, maquinaria automotriz, piezas y partes para automotores, portamaletas y similares
- c. Cueros: Artículos de cuero de uso industrial, cueros artificiales.
- d. Eléctricos: Maquinaria eléctrica y su reparación.
- e. Maderas: Artículos para uso industrial, cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles, preparación y conservación de madera, mueblería en general.
- f. Maquinaria: Maquinaria agrícola o industrial y su reparación, piezas o partes de las mismas, manufacturación de molinos y herramientas .
- g. Metales: Fabricación de artículos de hojalata, alambre y aluminio, cuchillería, metales no ferrosos, puertas, ventanas.
- h. Otras industrias: Fabricación o reparación de aisladores para calentadores, neveras, etc., alambres y cables desnudos, aparatos electrodomésticos y accesorios, artículos de yeso, cal o papel, bicicletas o triciclos y sus partes, cajas de cartón liso o corrugado, grasas y aceites animales o vegetales, foros para vehículos, edición de periódicos, encuadernación y artes gráficas, ensamble y reparación de equipos de oficina, maquinaria, instrumentos profesionales, laboratorios dentales, piladora y trilladora de maíz o arroz, productos deportivos, tipografías, litografías, editoriales.
- i. Química: Artículos o utensilios de plástico, telas, cosméticos y/o perfumes, pinturas, colores, barnices y tintas, productos farmacéuticos.
- j. Textiles: Confecciones de textiles, tejidos de fibra dura.
- k. Vestidos: Calcetería, prendas de vestir, ropa interior, zapatos.

**Grupo 3. Industria Pequeña.** Es aquella orientada al desarrollo de procesos industriales

básicamente de origen familiar, enclavados en predios de uso residencial que no ocupan un área mayor de 100 m<sup>2</sup> y en los cuales la potencia que utilizan no sobrepasa los 10Kw. no requieren recursos laborales o técnicos de alto nivel. Las actividades contempladas en este grupo son:

- a. Alimentos y Bebidas: Chocolates y confitería, conservación de frutas y legumbres, envases de frutas, conservas, salsas, hielo, helados, productos de panadería y bebidas no alcohólicas.
- b. Automotores: Reparación de baterías, generadores y servicio de montallantas, talleres de reparación de automotores
- c. Cueros: Manufactura de artículos de cuero
- d. Eléctricas: Alambres y cables para conducción, materiales eléctricos para instalación de aparatos electrodomésticos, maquinaria eléctrica y reparación.
- e. Maderas: Cajas para empaques, juguetería, reparación de muebles y obras de madera, carpintería.
- f. Metales: artículos de hojalata, alambre y aluminio, metales no ferrosos, manufactura y reparación de artículos metálicos para muebles, puertas, rejas, ventanas, taller de soldadura.
- g. Otras industrias: Reparación o ensamblaje de aparatos electrodomésticos, artículos de lona, cortinas, tapicería, forrado, edición de periódicos, encuadernación, escobas, trapeadoras, cepillos, brochas, instrumentos de música, vidrio y sus derivados.
- h. Textiles: Confección de prendas de vestir y reparación de calzado.

**Grupo 4. Industria extractiva:** Es aquella dedicada a extraer y transformar materias procedentes del suelo y subsuelo como minas, canteras, areneras, extracción de piedra, procesamiento de calizas, etc., para su explotación se deben tener permiso especial de la autoridad ambiental.

**ARTICULO 62. Modificaciones y Adiciones.** La Oficina de Planeación en coordinación con entidades municipales, departamentales y nacionales mantendrá estudios para modificar y adicionar las listas de clasificación de industrias expuestas en el artículo anterior en el sentido de definir las medidas de control y tratamiento que sean necesarias, así como fijar los niveles que consideren aceptables, entre otros de los factores de molestia como insalubridad o peligro, generación de ruido, humo, gases tóxicos, polvo, olores, peligro de incendio o exposición, producción de desechos sólidos y líquidos, vibraciones, deslumbramiento, calor y volumen de tráfico, y para indicar los equipos necesarios para suprimir esas condiciones (cuando se consideren intolerables y económicamente justificables) o establecer los debidos aislamientos de los linderos, el tipo de construcción o el uso de aparatos de control.

**ARTICULO 63. Uso de Servicios.** Corresponde al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende la regulación de las actividades desarrolladas independientemente por profesionales o técnicos tales como las hoteleras, las turísticas, la de los establecimientos abiertos al público

tales como bares, discotecas, cantinas, tabernas, heladerías, servitecas, servicios funerarios, sastrerías, ebanisterías, talleres de reparación, cerrajerías y otros servicios de índole similar.

**ARTICULO 64. Clasificación..** Los usos de servicio se clasifican en:

1. Servicios menores. De uso frecuente y periódico, es la que genera un bajo impacto sobre el espacio público y el uso residencial; es por tanto compatible con la vivienda. Dentro de estos servicios menores pueden catalogarse las cafeterías, heladerías, salones de belleza y lavanderías, talleres de reparación menor de artículos electrodomésticos, agencias de arrendamiento, agencias de viajes. Tendrán para su funcionamiento un área máxima de 20 metros cuadrados.
2. Servicios de tipo medio. De uso ocasional, requiere de mayor área para desarrollar las actividades y genera un impacto negativo al uso residencial, siendo restringida su ubicación, hace parte de este grupo los griles, discotecas, cantinas, hoteles, moteles, pensiones y los de actividad similar. Requiere área de parqueo.
3. Servicios especiales. Los que debido a su actividad generan un alto impacto negativo al uso residencial, requiere de un análisis previo y el cumplimiento de normas especiales para la actividad propuesta tales como estaciones de servicio, servitecas, funerarias, salas de velación, talleres de reparación automotriz.

**ARTICULO 65. Uso Institucional y recreacional..** Se consideran de carácter institucional o recreacional los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la prestación , a diferentes niveles, de servicios de orden social, asistencial, administrativo, de apoyo a la producción o de esparcimiento públicos o privados, que son usufructuados en común. Se clasifican en grupos de acuerdo al grado de frecuencia que de ellos hace el público y por consiguiente a su radio de acción territorial, como su mayor o menor compatibilidad con las zonas predominantemente de vivienda o de otros usos.

**Grupo 1.** Son aquellas unidades que normalmente deben servir a un conjunto de 100 a 1.000 viviendas y que quedan a una distancia menor de 2.500m para una concurrencia fácil a pie de los usuarios, que pueden ser personas de corta edad. Tales uso pueden ser:

- a. Educación: Establecimiento preescolar y/o escuela primaria en terrenos de hasta 2.000 metros cuadrados.
- b. Recreación: Parque barrial e infantil y/o Placa polideportiva.
- c. Caseta comunal.

**Grupo 2.** Son aquellas unidades que normalmente sirven al sector urbano con 1000 a 2500 viviendas, de frecuencia cotidiana o periódica por todos los miembros de la comunidad, pero especialmente por adolescentes o jóvenes, que en general deberían estar a una distancia no mayor de 5 kilómetros. Pueden ser los siguientes:

- a. Educación: Colegios de enseñanza secundaria.
- b. Administración y apoyo a la producción: Inspección, Oficina de asistencia técnica y crediticia agropecuaria.

- c. Recreación: Unidad deportiva con canchas de fútbol, microfútbol, baloncesto, voleibol, etc.
- d. Social: Centro o Puesto de Salud.

**Grupo 3.** Son unidades que prestan servicios generales a una comunidad municipal compuesta por 2000 a 8000 viviendas, a las cuales se concurre a pie o en transporte y que no deberían estar a más de 30 kilómetros de distancia. Son:

- a. Educación: Institutos técnicos especializados de enseñanza secundaria o postsecundaria, centros de capacitación de adultos y otros centros de educación no formal.
- b. Salud: Centro de atención básica , hospitales.
- c. Administración: Inspección de policía, casa de la cultura, biblioteca, correo, telecomunicaciones, cementerio, terminal de transporte.
- d. Apoyo a la producción: Plaza de mercado, centro de mercadeo y almacenamiento.
- e. Recreacionales: Polideportivo.

**ARTICULO 66. Aspectos Generales.** La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución del territorio para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento.

Los usos están determinados por criterios de compatibilidad, de conformidad con las tipologías y clasificación de actividades.

**ARTICULO 67. Clasificación General de Usos.** Se clasifican los usos en:

1. Uso Principal: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.
2. Uso Complementario: Actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es, por tanto, compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.
3. Uso Restringido: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o que por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han observado restricciones o controles.
4. Uso Prohibido. Es la actividad que no puede funcionar en un área para determinada, por su incompatibilidad con el uso principal

El uso predominante en una zona ya desarrollada o aquel que por determinación del Plan se desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal, los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos



**ARTICULO 68. Criterios Aplicables a los Usos Restringidos.** Los usos del suelo reseñados han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezca.

Criterios urbanísticos. Respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de la oficina de planeación del municipio el estudio de los siguientes aspectos:

1. Dimensión del inmueble. Tendrá en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes, permanente, edificios de valor patrimonial, etc.
2. Impacto Ambiental y Sanitario. En consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos), etc.
3. Impacto Urbanístico y Social. Se tendrá presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zona de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad etc.

## **CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 69. Comprensión.** Los sistemas de infraestructura física y Equipamientos Colectivos comprende los sistemas de comunicación vial y de transporte, los equipamientos colectivos, los servicios públicos domiciliarios y el espacio público.

**ARTICULO 70. Sistema de Comunicación Vial y de Transporte.** La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada a partir de dos sistemas complementarios e interdependientes: El sistema vial que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y el sistema de transporte con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

El sistema de comunicación vial y de transporte tiene por objeto proveer al municipio de la infraestructura necesaria y adecuada para comunicar los centros poblados entre sí y a éstos con los centros prestadores de bienes y servicios; proveer a las áreas productivas de las vías y medios alternos suficientes de transporte para su comunicación con los puntos de comercialización y abastecimiento; disponer, racionalizar y proyectar los recursos para adecuar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regionales, departamentales y nacionales.

**ARTICULO 71 Clasificación de la Vías Municipales.** El sistema vial comprende las siguientes categorías:

1. Vías Rurales

- a) Vías Primarias: Son Vías Primarias las que tienen por función básica la unión de la capital del departamento con los centros de consumo del país, con el exterior o que ameritan clasificarse así por el papel que desempeñan en la economía departamental.
- b) Vías Secundarias: Las Vías Secundarias tienen por objeto comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios, o las regiones entre sí, o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una carretera primaria.
- c) Vías Terciarias: Las Vías Terciarias tienen por función la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o primaria.

## 2. Vías Urbanas:

- a) Vías Arterias: Son vías arterias aquellas que recorren toda la cabecera municipal o gran parte de ella, longitudinal o transversalmente. También hacen parte de esta categoría las vías de mayor circulación que atraviesan los sectores comerciales o residenciales de mayor dinámica de la cabecera municipal
- b) Vías Colectoras: Defínase las vías colectoras como aquellas que comunican con las vías arterias recogiendo los flujos vehiculares de los sectores residenciales. También son vías colectoras las que comunican sectores comerciales de menor dinámica urbana y las que sirven de apoyo alterno a las arterias en los sectores comerciales y residenciales de mayor dinámica.
- c) Vías de Servicio: Las vías de Servicio son las demás vías vehiculares, que no fueron comprendidas en las categorías de colectoras y arterias y cuya distancia transversal entre paramentos es superior a 6m. Estas vías están ubicadas principalmente en los sectores residenciales y su función es la de facilitar el acceso directo a los sectores residenciales; generalmente las vías de servicio se conectan a las vías colectoras.
- d) Vías Peatonales: Son vías peatonales aquellas dispuestas paralelamente a las vías de circulación vehicular y que tienen como uso específico la circulación de los peatones.

**ARTICULO 72. Sistema de Espacio Público.** El sistema estructurante de espacio público urbano, está compuesto por el conjunto de elementos naturales (Río Carepa) y construidos (Centralidades urbanas, ejes viales y demás espacios públicos de importancia en forma de parques, plazas y zonas verdes y de los equipamientos colectivos) que encauzan y soportan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana.

**ARTICULO 73. Aspectos del Espacio Público.** El espacio público comprende los bienes de uso público, destinados al uso o disfrute colectivo, los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

**ARTICULO 74. Elementos Constitutivos Naturales.** Son elementos constitutivos del espacio público las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y el sistema hídrico y demás zonas de protección ambiental relacionadas con cuerpos de agua,

áreas de reserva natural y parques naturales determinados en el presente acuerdo para el municipio.

El río Carepa en sus franjas de retiro constituye un Espacio Público Natural; se pretende su conservación como parque de recreación pasiva, se prohíbe cualquier actividad que altere, modifique la morfología del terreno, se adelantarán programas de carácter educativo y ecológico para la población, así como programas de reforestación y preservación.

Se proponen parques lineales en los sectores del río que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros para el disfrute y goce pasivo. Su adecuación busca que se constituyan en franjas de amortiguamiento para proteger el recurso hídrico. Las intervenciones de adecuación de estos parques deberán seguir los siguientes lineamientos:

Serán adecuaciones básicas ambientales, que mejoren y restituyan las fajas de retiro de la corriente con arborización, engramado y adecuación mínima de taludes.

No se permitirá la construcción de elementos rígidos, pisos duros, escenarios deportivos, kioscos o equipamientos que vayan en contra de los aspectos naturales y ecosistemas que le confieren su carácter ambiental.

Convertir los parques lineales en equipamientos de ciudad, creando comunicación peatonal y eventualmente ciclovías cuando las condiciones espaciales lo permitan.

Dotar de amoblamiento urbano apropiado para su función de espacio recreativo pasivo.

**ARTICULO 75. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.** Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentación existentes, en especial al Plan de Ordenamiento Territorial en lo relacionado con expansión urbana, espacio público y disposiciones urbanísticas.

La administración municipal deberá coordinar y definir conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en zonas con estabilidad condicionada, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de deterioro y riesgo.

Las redes y componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

La disposición de escombros y basuras generadas en el municipio deberá contar con un plan especial que regule su tratamiento y disposición final para las condiciones actuales y proyectadas para el futuro.

**ARTICULO 76. Ubicación de servicios públicos.** La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre,

buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.

Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbre públicas o privadas para el paso de redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.

Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

**ARTICULO 77. Suelos de Protección Para Servicios Públicos,** Son aquellos que se requieren para garantizar el caudal y abastecimiento de agua para los acueductos, estos son las subcuencas de las fuentes abastecedoras y los suelos para recarga de acuíferos que en el municipio corresponden a la zona caracterizada como piedemonte, donde no podrán realizarse actividades económicas que atenten contra la conservación del recurso.

**ARTICULO 78. Zonas de Utilidad Pública.** Son aquellas áreas del municipio utilizadas para la extensión de redes de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, disposición de residuos sólidos, las cuales no podrán tener un uso o destinación que impliquen desmejora o afectación del servicio.

La declaratoria de zona de utilidad pública constituye interés público y prevalece sobre el particular.

**ARTICULO 79. Seguridad ambiental para servicios públicos:** Cuando se trate de zonas de protección, no se permitirá la ubicación de redes que atenten contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente, cuando así se requiera de conformidad con las disposiciones vigentes.

Las redes de los servicios públicos no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación de los peatones y de los diferentes medios de transporte.

**ARTICULO 80. Areas de Reserva para proyectos de prestación de servicios públicos.** Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios correspondientes a los futuros proyectos viales o la ampliación de las vías existentes.

**ARTICULO 81. Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.** Son los estudios que contienen todos los diseños hidrosanitarios de los sistemas de acueducto y alcantarillado del municipio, incluyendo las plantas de tratamiento. Su diseño se realizará considerando el crecimiento demográfico a mínimo 20 años.

El municipio realizará las obras relativas a los planes maestros considerando las prioridades de saneamiento del municipio y dispondrá los distintos instrumentos de financiación necesarios para su consecución.

La administración municipal revisará periódicamente el sistema de acueducto y alcantarillado, evaluando su óptimo funcionamiento, para detectar fugas, conexiones ilegales, estado de la bocatoma y desarenadores, planta de tratamiento de agua potable, tanque de almacenamiento, red de distribución y diferentes análisis físicoquímicos y bacteriológicos del agua para consumo humano de acuerdo a lo estipulado en el decreto 475 de 1998 y la Ley 142 de 1994, donde es competencia de los municipios asegurar que se presten eficientemente los servicios públicos.

**ARTICULO 82. De los botaderos de escombros o escombreras.** La selección de los sitios para la disposición final se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
2. Características de los materiales y elementos a depositar.
3. Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
4. Propiedad y vida útil de los lotes.
5. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
6. Evaluación de impacto ambiental y compatibilidad con las actividades del sector.

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

1. Las fajas de retiro a las corrientes de agua permanentes, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
2. En zonas de riesgo o inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
3. Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
4. En áreas que constituyan espacio público conformado.
5. En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
6. En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.

La aprobación y licencia de operación de escombreras se expedirá mediante resolución emanada de la autoridad ambiental, para lo cual se deberán presentar los requisitos establecidos en la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

No se aceptará en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

**PARAGRAFO** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 73 del Decreto 605 de 1996, o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen, son la Secretaría de Planeación Municipal o las empresas prestadoras de servicio de aseo público y de recolección de basuras dependiendo del caso, las entidades encargadas de la recolección de residuos sólidos, las encargadas de evaluar y definir la ubicación y delimitación de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema municipal de relleno sanitario y planta de tratamiento de basura. Dicha selección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes.

**PARTE II  
COMPONENTE URBANO**

**TITULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**CAPITULO I  
DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO**

**ARTICULO 83. Política Urbana.** El desarrollo urbano asegurará que a través de la construcción de las condiciones de habitabilidad se eleve la calidad de vida, las condiciones de salud y bienestar colectivo y muy especialmente se otorguen las condiciones urbanas para la convivencia. Todo esto en el marco de un derecho a un ambiente sano, a unas condiciones de vida digna y a una equitativa distribución entre las cargas y los beneficios inherentes al desarrollo territorial urbano.

**OBJETIVOS:**

1. Dotar a los centros urbanos de los espacios necesarios para un desarrollo armónico de los habitantes.
2. Acondicionar los centros urbanos de los servicios públicos básicos de tal manera que se garanticen unos adecuados niveles de vida para los pobladores
3. Optimizar y controlar el uso del suelo de tal manera que se aseguren las condiciones de habitabilidad y convivencia que requieren los centros poblados
4. Armonizar las necesidades de los pobladores en cuanto a vivienda, espacio públicos, servicios y equipamiento con la disponibilidad de áreas para generar un buen desarrollo urbano.
5. Sentar las bases para el crecimiento urbano ordenado y minimizar el factor amenazas en suelo urbano
6. Hacer un buen uso del suelo de tal manera que se compagine el crecimiento urbano con las necesidades de desarrollo del sector rural

**Estrategias**

1. Determinación de áreas prioritarias para el desarrollo urbano de acuerdo con las necesidades de la población y la disponibilidad de suelos
2. Determinación de áreas de interés público para conformación de espacio público, recreación y esparcimiento
3. Asignación de un uso adecuado a cada porción del suelo urbano con el fin de mejorar las condiciones de convivencia y habitabilidad
4. Establecimiento de normas y reglas para la ocupación del suelo
5. Realizar estudios para conocer en detalles las características del suelo urbano y poder tomar decisiones con respecto a su redensificación y crecimiento en altura

**Acciones**

1. Plan de vivienda
2. Ejecución de los planes maestros de acueducto y alcantarillado

3. Conformación de un red caminera para la cabecera municipal
4. Establecimiento de un parque lineal a lo largo del Río
5. Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo
6. Ordenación del tráfico en la cabecera
7. Determinación de planes parciales para el adecuado desarrollo urbano
8. Reglamento de usos del suelo urbano
9. Microzonificación geológica - geotécnica en la cabecera municipal

## **CAPITULO II REGIMEN**

**ARTICULO 84. Objeto.** Las Normas Urbanísticas Generales, consagradas en esta Parte establecen usos e intensidades del suelo; actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las zonas comprendidas en el perímetro urbano y suelo de expansión.

**ARTICULO 85. Reforma.** Las normas dispuestas en esta Parte, serán objeto de reforma por parte de la Corporación Municipal, a iniciativa del Alcalde al inicio de cada periodo, a partir de la siguiente administración durante la vigencia del Plan.

En todo caso el Alcalde deberá sustentar las razones de revisión presentado el desarrollo acontecido en el perímetro o suelo de expansión, los cambios suscitados e ellos y las necesidades de variar la normatividad dispuesta.

## **TITULO II ASPECTOS ESPECIFICOS**

### **CAPITULO I Zonificación del Suelo Urbano**

**ARTICULO 86. Zonificación Y Reglamentación De Los Usos Del Suelo Urbano.** La cabecera municipal se delimitaron sectores, en los que se identifican tendencias, tipos de uso y ocupación del suelo, la ocupación de suelos de protección o amenaza, etc. (ver mapa de zonificación). La cabecera municipal se divide en las siguientes zonas o sectores:

**ARTICULO 87. Sectores de Riesgo.** Corresponde zonas de amenaza de tipo geológico (problemas de licuación de suelos), por inundación y por desprendimiento de taludes, particularmente los barrios El Playón y la invasión del barrio Los Pinos sobre la franja del río Carepa, las cuales serán reubicadas a suelos estables, requiriendo áreas no solo para la vivienda, sino para equipamiento comunitario, espacio público, vías y obras de protección que contribuyen a solucionar dichos problemas.

**ARTICULO 88. Reglamentación De Los Usos En Sectores De Riesgo.**

Usos principales. Suelo de protección  
Usos complementarios. Espacio público  
Usos restringidos. Areas recreativas y deportivas  
Usos prohibidos: Todos los que no están mencionados

**ARTICULO 89. Zonas Vacantes:** Existen dispersas dentro del perímetro urbano y con disponibilidad para la prestación de servicios públicos, algunos con proyectos urbanísticos aprobados ante la oficina de Planeación en áreas urbanizables no urbanizadas y se encuentran pendientes por construir; estos terrenos deben considerarse como de “Desarrollo prioritario”, debido a la poca oferta de suelo urbanizado y a la gran demanda sobre éste, se debe exigir que cumplan la “función pública de la propiedad privada”, contemplada en la ley (ley 09/89 y 388/97). como los lotes de las fundaciones bananeras FundaProbán urbanización Los laureles, Fundaunibán urbanización El Sol y urbanización Pasaiza, Fundabanacol Urbanizaciones Papagayo, Tractourabá urbanización Las Playas, Guillermo León Ramirez urbanización Pasajes, Inverurco urbanización Santillana y Montecarlo, Cooperativa contribuir dueña de la urbanización Coca-cola, Coopiantioquia urbanización Nuevos horizontes, en parte María Celina Rojas de la urbanización Los laureles terminal, la urbanización José María Muñoz de Rudilson Corrales, barrio Luis Benítez de la fundación Luis Benitez, además los lotes de propietarios ubicados en las zonas de expansión como las propiedades de Celsa Julia Díaz de Guisao, William Restrepo, Rodrigo Muñoz, Ramiro Lopera, sucesores de Mario Ruiz, Wirwin Bernal, Mariela Durango de Vargas los lotes conocidos como Arinco, Viuda Mery Díaz, Francisco Jimenez. Además también son objeto de intervención como lotes prioritarios de interés público los lotes de engorde ubicados sobre la vía Polideportiva, sobre la Calle 77, a lado y lado de las vías proyectadas que urgen ser abiertas y para lo cual el municipio actuará urbanísticamente como son las ubicadas entre la troncal Nacional y la calle 73 ó vía Polideportiva que son la 56,61,62,67,70 y 72. Y las carreras 61 y 63 entre la calle 80 ó vía a Saiza y la calle 67.

#### **ARTICULO 90. Usos Del Suelo En Suelos Vacantes.**

Uso Principal: Residencial densidad media.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios menores,

Uso restringido: Minorista tipo medio, recreativo.

Uso Prohibido: Comercial mayorista, Servicios tipo medio y especiales, institucional e industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 91. Sectores De Baja Densidad:** Se localizan varios sectores dentro del perímetro, con densidades entre 0 y 100 hab/ha., Sectores que presentan gran cantidad de lotes vacantes o en proceso de construcción y son sujetos de acciones de “Redensificación” y “Desarrollo prioritario”. Incluye los barrios La Cadena, Los Laureles, Los Cedros, Los Pinos, Urbanización El Edén, Urbanización La Pradera, barrio El Jardín, El Poblado, El estadio, El Modelo, El Prado.

#### **ARTICULO 92. Usos Del Suelo Sectores De Baja Densidad.**

Uso Principal: Residencial densidad media.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios menores,

Uso restringido: Minorista tipo medio, Industrial tipo B – Grupo 1, recreativo.

Uso Prohibido: Comercial mayorista, Servicios tipo medio y especiales, institucional e industrial en cualquiera de sus clasificaciones.



**ARTICULO 93. Sectores De Alta Densidad.** Se identificaron varios sectores que por fenómenos socioeconómicos, culturales o políticos, se poblaron con densidades entre el rango de 300 a 500 hab/ha., presentando hacinamiento y deterioro de la vivienda y su entorno, comprende los barrios Pueblo Nuevo, Doce de Octubre, barrio Jorge Eliécer Gaitán, El Obrero, María Cano I y II, parte de Ocamá, El Milagro, Brisas del río, Papagayo, 20 de Julio, . Se plantean acciones como “Rehabilitación” y “Mejoramiento barrial”, para establecer mejores condiciones de habitabilidad.

**ARTICULO 94. Usos Del Suelo En Sectores De Alta Densidad.**

Uso Principal: Residencial alta densidad.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios menores.

Uso restringido: Recreativo, servicio tipo medio..

Uso Prohibido: Comercial minorista tipo medio, Comercial mayorista, Servicios especiales, institucional e industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 95. Zona Comercial A.**

Corresponden a las franjas edificadas a ambos lados de la calle del comercio o calle 80, desde la troncal por toda la ruta a Saiza hasta la Urbanización El Sol, a ambos lados de la carrera 67 y a ambos lados de la calle 73 ó vía polideportiva

**ARTICULO 96. Usos Del Suelo En Zona Comercial A.**

Uso Principal: Institucional y de servicios.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios de tipo medio, vivienda.

Uso restringido: Industrial tipo B – Grupo 1

Uso Prohibido: Comercial mayorista, Servicios especiales, industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 97. Zona Comercial B.**

Corresponden a las franjas edificadas a ambos lados de la Troncal Nacional ó carrera 80

**ARTICULO 98. Usos Del Suelo En Zona Comercial B.**

Uso Principal: Comercial Minorista básico

Uso complementario: Institucional y de servicios, Servicios de tipo medio, Industrial pequeña

Uso restringido: Industrial tipo B – Grupo 1, vivienda, servicios especiales.

Uso Prohibido: Comercial mayorista, industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 99. Zona Terminal De Transportes Y Plaza De Mercado.** Corresponden a las cuadras edificadas hasta una cuadra de distancia de la ubicación actual de Plaza de mercado y terminal de Transportes, corresponde a los Barrios 20 de Julio, Los Laureles terminal y áreas de expansión relacionadas en los estudios técnicos que acompañan el presente acuerdo.

**ARTICULO 100. Usos Del Suelo En plaza De Mercado y Terminal.**

Uso Principal: Comercial en todas sus acepciones.

Uso complementario: Institucional y de servicios, Servicios de tipo medio, Industrial pequeña, vivienda.

Uso restringido: Industrial tipo B – Grupo 1,

Uso Prohibido:, Servicios especiales, industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 101. Zona Recreativa:** Se concentra en la unidad polideportiva municipal,

**ARTICULO. 102 Usos Del Suelo En Zona Recreativa.**

Uso principal: Recreación

Usos complementarios: Institucional..

Usos restringidos: Comercial minorista básico

Usos prohibidos. Residencial, industrial en cualquiera de sus clasificaciones, servicios en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 103. Zona Industrial.** Corresponden a los predios ubicados en la vereda Ipankay donde actualmente existe un uso establecido ( Puragua, Coca-cola, Bloques el amarre) y en la franjas de terrenos aledañas y posteriores al sur de la vía proyectada con la nomenclatura de calle 56 donde las empresa deben garantizar una zona de amortiguamiento de 30 mts entre la vía y el paramento de las edificaciones industriales, los cuales deben tener una alta concentración arborícola. Para toda la zona las industrias deben garantizar una zona de amortiguamiento con cobertura boscosa entre los paramentos de edificación y el perímetro de sus propiedades mínimo de 10 mts.

**ARTICULO 104. Consolidación y Desarrollo de Inmuebles a Urbanizar.** Para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria sobre un inmueble se hace necesario ceñirse como primera medida, a las exigencias o parámetros que fija el artículo 52 de la ley 388 de 1997, y de otro lado a las consideraciones de carácter técnico tendientes a la previa identificación y conveniencia de esta acción urbanística.

La consideración fundamental de carácter legal para la declaratoria de interés colectivo sobre un inmueble, está en el incumplimiento de la función social de la propiedad, dicho inmueble puede o no, estar urbanizado, y de no estarlo de ser urbanizable, ya sea este de propiedad pública o privada, ubicado en áreas de expansión o dentro del perímetro urbano.

Por su parte, dentro de las consideraciones de carácter técnico se tienen:

1. El predio cumplir con las áreas mínimas requeridas.
2. Debe valorarse la topografía, el tipo de suelo y sus implicaciones
3. No debe estar ubicado en zonas de riesgo, que presenten inestabilidad geológica, amenazas sísmicas puntuales, posibilidad de inundaciones, entre otros,
4. El lote debe, por lo menos, tener la posibilidad técnica y económica para ser provisto de servicios públicos y dotado con infraestructura que posibilite su desarrollo.
5. En general, este debe responder a unas expectativas técnicas mínimas, de manera que se ajuste a las exigencias del problema planteado.

**CAPITULO. II**  
**NORMAS URBANISTICAS ARQUITECTONICAS**

**ARTICULO 105. Concepto.** Son Normas Urbanísticas Arquitectónicas las que disponen la proyección y desarrollo de los programas físicos, financieros, humanos que deben orientar el desenvolvimiento del conglomerado social, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada provisión de los usos del suelo.

**ARTICULO 106. Urbanismo.** El Urbanismo comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de planeación con miras a lograr el desarrollo racional y humano del área municipal. Cuando se requiera la aplicación analógica de una norma se entenderá de acuerdo con su finalidad urbanística preponderante.

**ARTICULO 107. Construcción.** Para los efectos de este Acuerdo, construcción es el proceso de erección y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso provisto.

**ARTICULO 108. Tipología de Usos y Listados de Actividades.** Para la asignación de los usos del suelo en las diversas zonas del municipio, adóptese la clasificación general por tipología y los listados de actividades correspondientes a cada una de ellas que figuran en el presente estatuto.

La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos, adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación y funcionamiento y otras razones justificables, para efecto de su similar clasificación; también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación.

**ARTICULO 109. Usos Establecidos.** Los usos y actividades ya establecidas y clasificadas como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia el presente plan, y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad, a causa del cierre voluntario u obligatorio, por traslado a otro sector que permita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate.

**PARAGRAFO.** Para estos casos, no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliaciones de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc., que tiendan a perturbar la actividad de la zona. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que haga tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo a un plazo fijado.

**ARTICULO 110. Usos que Causan Perjuicio.** Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, la Dirección de Planeación de municipio, procederá a fijar un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, con previa declaración del decaimiento del permiso.

**PARAGRAFO.** Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente plan para una zona determinada, sea tolerada, mientras desaparece no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona.

**ARTICULO 111. Uso de Industrias en Zona no Industriales.** Las industrias que no estén ubicadas en zona industrial, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubican. En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante asignado a la zona.

A estas industrias no se les concederá certificado de ubicación industrial, sino un permiso de ubicación provisional, el cual será restringido para un fin específico con limitantes en cuanto al aumento de construcción, capacidad, productividad, etc.

**ARTICULO 112. Certificado de Factibilidad de Uso del Suelo.** Para todo uso industrial, comercial, residencial, especial o de servicio, el interesado podrá solicitar el respectivo concepto a la oficina de planeación del municipio, la cual emitirá el correspondiente certificado de factibilidad de uso del suelo indicando las condiciones mínimas para ubicación del uso del suelo en cuestión de determinadas zonas de la ciudad.

El certificado de factibilidad del uso del suelo se considera meramente informativo. Puede solicitarse antes, con o después de la licencia de construcción respectiva y tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el uso del suelo en la zona.

**ARTICULO 113. Certificado de Ubicación Para Comercio y Servicios.** Para todo uso de comercio o servicios establecidos o que se pretenda establecer en el municipio, se requerirá la respectiva licencia de uso o certificado de ubicación a la oficina de planeación del municipio.

En el certificado debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección y la vigencia.

**ARTICULO 114. Certificado de Ubicación Industrial.** Para todo uso industrial ubicado o que se pretende establecer en el municipio, se deberá solicitar a la oficina de planeación del municipio el respectivo certificado de ubicación industrial, para lo cual se requerirá adjuntar la información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos, ambientales, energéticos, de producción y socioeconómicos. Los certificados de ubicación industrial tendrán la vigencia que a continuación se indica:

1. Certificado de ubicación industrial de nuevos asentamientos dos (2) años prorrogables.
2. Certificado para uso establecido, dos 2 años prorrogables.
3. Certificado para usos principales, compatibles o complementarios máximo tres (3) años prorrogables.
4. Los certificados de ubicación industrial que se hayan expedido antes de entrar en vigencia este plan y no tengan términos definidos, tendrán la duración de dos (2) años contados a partir de la publicación del presente plan.

**ARTICULO 115. Negación del Certificado Industrial.** En caso de no ser factible conceder

certificado de ubicación industrial a una determinada empresa en funcionamiento, se procederá a fijarle un plazo de un (1) año para su traslado y se comunicará dicha decisión a las autoridades a quienes compete el control.

**ARTICULO 116. Desarrollo Urbanístico o Urbanizacional.** Desarrollo Urbanístico, es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándola de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él, lotes o sectores específicos que cumplan con las normas de construcción vigentes.

Dentro de la definición anterior, se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir, siempre deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren, recibirán tratamiento especial, dando prelación a los programas de vivienda.

**ARTICULO 117. Proceso Parcial de Desarrollo Urbanístico.** Corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de cesiones, deban efectuar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual harán un trámite parcial de urbanización según el cual se expedirá el respectivo alineamiento para la posterior aprobación de planos, con la información a cerca de las obras a construir y a ceder.

**ARTICULO 118. Clases de Urbanizaciones.** De acuerdo al uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

1. Urbanización Residencial (U. R.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.
2. Urbanización comercial (U. C) Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
3. Urbanización Industrial (U. I.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para el proceso de transformación de materia prima y ensamble de productos y sus usos complementarios.
4. Urbanización Especial (U. E.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.
5. Urbanización Mixta (U. M.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles (Urbanización Residencial – Comercial, Urbanización Comercial – Industrial y ciudadelas auto-sustentantes).

**ARTICULO 119. Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo.** Todo proyecto de urbanización ubicado en zona a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zona ya urbanizada, debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes
2. Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalaciones de servicios básicos de acueducto,

alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en el área del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las respectivas empresas.

3. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.
4. Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, vías y zonas de conservación forestal en caso que estas existan, de conformidad sobre lo dispuesto sobre la materia.
5. Que armonice con los usos previstos en el P. O. T., la zonificación y la microzonificación.
6. Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en terreno natural.

**ARTICULO 120. Volumen de las Edificaciones y Espacios Conexos y Altura.** La altura de las edificaciones estará determinada por las recomendaciones de los estudios de suelos y geológicos, realizados por una firma reconocida y con experiencia de más de cinco (5) años en este tipo de actividad, cuando la edificación tenga más de tres (3) pisos de altura. En todo caso, en zonas de licuación del terreno, la altura no podrá ser mayor de las dos terceras (2/3) partes de la base.

**ARTICULO 121. Lotes Sin Edificar.** En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un cerramiento hasta la altura de 2,50 metros.

El muro respetará los paramentos de construcción definidos en el sector por el alineamiento y acogerá las normas de construcción sismorresistente, que garanticen que el muro no tendrá volcamiento. En las zonas semicampestres, el cerramiento deberá ser transparente.

**ARTICULO 122. Lotes en Proceso de Construcción o Demolición.** Esta clase de predios deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y la debida protección.

**ARTICULO 123. Tratamiento de Muros y Fachadas.** Los muros laterales y posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento debe constar en los planos que acompañen la solicitud.

Cuando no se puede terminar el muro con un tratamiento como el descrito, se permitirá el acabado del bloque ranurado con pintura, o bloque revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento. Ninguna construcción con frente a vía pública puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público

**ARTICULO 124. Ventanas en Muros Sobre Linderos.** La disposición de ventanas sobre linderos tendrá en cuenta:

1. En muros en altura con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá apertura de ventanas para la iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sea medianera. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirven, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado de esta sobre su propio predio.
2. En muros medianeros podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño o la ventana tenga altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado.

**ARTICULO 125. Patios y Vacíos.** Toda construcción que se proyecte, dispondrá para todos sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de fachada, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no mida una distancia mayor de 3 metros.

**ARTICULO 126. Dimensiones Mínimas de Patios.** La disposición de patios en las edificaciones tendrá en cuenta:

1. En las edificaciones de vivienda con altura de tres (3) pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros, para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. La dimensión resultante del patio deberá respetarse desde el nivel en que se comience este y deberá conservarse descubierto.
2. En viviendas con un piso, la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima de 4 metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados. Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente, la dimensión mínima del patio será mayor para todos los niveles.
3. Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en lo anterior, se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros, en edificaciones hasta de tres (3) pisos y a tres (3) metros si es de cuatro pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.
4. No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda ubicadas en el mismo nivel o en diferentes niveles de la edificación, si la distancia entre ventanas es inferior a seis (6) metros. Sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellas en los cuales mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres (3) metros.

5. El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas, con un muro cuya altura máxima será la de este piso, en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.
6. En adecuaciones, reformas o legalizaciones de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la oficina de planeación del municipio, previo estudio, podrá aceptar patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

**ARTICULO 127. Fachadas Semicerradas.** La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de 1,60 metros y no permite la visual al exterior.

Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1,60 metros, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo grabado de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

**ARTICULO 128. Voladizos.** En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la loza de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados así:

1. Frente a vías de servidumbre o peatonales con secciones inferiores a seis (6) metros no se permitirán voladizos.
2. Frente a vías o servidumbres con secciones entre 6 y 12 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0,50 metros.
3. Frente a las vías con sección superior a 12 metros, las edificaciones podrán volar 0,80 metros en paramento cerrado o en balcón.
4. La distancia mínima de seguridad entre el punto más extremo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1,50 metros.
5. Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.
6. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea del paramento definida en primer piso y fijada por el alineamiento.
7. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse 1 metro del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
8. Los lotes que tengan reglamentado retiro lateral o de fondo, podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0,30 metro. Sobre retiros a quebradas, áreas públicas definidas como parque, zonas verdes o recreativas, senderos peatonales de 6 metros mínimos de ancho, la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0,90 metros.
9. Los voladizos sobre ochaves, podrán proyectarse hasta 0,90 metros, tomados a partir de la



prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén a dos pisos en zona residencial y comercial, y de 3,50 metros en la zona central del municipio.

10. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0,50 metros.
11. El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.
12. Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0,90 metros construidos y aprobados antes de la vigencia del P.O.T., que se vayan a adicional, deberán ajustarse a la norma, sólo en la parte a construir.

**ARTICULO 129. Empates Entre Fachadas.** En todas las áreas de actividad comercial, representativas por su valor histórico y cultural, comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones se desarrollarán buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto requerirá de un estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con los colindantes.

**ARTICULO 130. Aislamiento.** Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

1. Antejardines: Se exigirá un antejardín con un ancho mínimo de 2,0 metros, aún cuando el predio vecino construido tenga una dimensión menor. Con respecto a la edificación vecina, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
2. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.
3. Alimientos laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho hasta una profundidad de tres (3) metros o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
4. De edificaciones en lotes de condominio: Serán de un medio como mínimo de la altura del edificio más alto, entre fachadas.
5. Para futuras urbanizaciones se aplicaran las normas existentes en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 131. Ochave.** Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín, al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochave así:

1. Sector residencial: Radio mínimo  $R = (7-(d+d')/2) (90/@)$ . Donde @ = ángulo interior en grados; d y d' = distancia del borde de la calzada al paramento.  
Sector comercial e industrial:  $R = (9-(d+d')/2) (90/@)$ .

La tangente para localizar la ochave se calcula con la siguiente expresión:

$T = R \tan (180-@)/2$ ; donde  $R \tan$  es el radio del ochave, @ es el ángulo interior en grados. T se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros.

2. El radio mínimo de ochave en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros. Si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior, se aplicarán estos últimos.
3. Cuando la edificación está en cruce de vías con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá ochave.
4. En todos los casos de ochave se respetará el ancho de los andenes determinados por el radio de giro.
5. Para las nuevas licencias de futuras construcciones en esquina, se elegirá el modelo de ochave.

**ARTICULO 132. Partición e Integración de Lotes.** Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación del municipio. Para obtenerla, cada lote deberá cumplir con:

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector.
2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.
3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
4. No se admitirá un lote resultante de una partición, afectado al punto que no pueda ser construido.

**ARTICULO 133. Trámites para la Partición.** Toda partición o integración de lote legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al presente P.O.T. no requerirá de trámite ante la oficina de planeación y se le podrá expedir el alineamiento respectivo.

Será discrecional de la oficina de planeación del municipio, la partición de lotes ubicados en la cabecera de corregimiento que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las mejoras, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir prestamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

**ARTICULO 134. Demolición de Edificaciones.** Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá la autorización escrita de la oficina de planeación del municipio siguiendo los procedimientos establecidos.

**ARTICULO 135. Causales de Demolición.** Las construcciones que se encuentren en las situaciones seguidamente relacionadas serán objeto de demolición:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la estabilidad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la oficina de planeación del municipio sea indispensable la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.
2. En los casos que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.
4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y el desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de planeación del municipio no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a usos de depósito a la intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación mecánica o de cualquier otro tipo, o para dejarlo sin ninguna utilización.

No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cívico de la ciudad

**ARTICULO 136. Reformas Adicionales.** Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito en la oficina de planeación del municipio. Las edificaciones resultantes deben quedar plenamente enmarcadas dentro de las reglamentaciones del presente plan.

**ARTICULO 137. Subdivisión o Adecuación.** Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación para viviendas para lograr mayores densidades cumpliendo con normas, y que no pueden tener el número de celdas de parqueo que le corresponden de acuerdo con lo establecido en este Plan, para la vivienda multifamiliar tendrán un tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos exigidos por unidad de vivienda y será aprobados a juicio de la oficina de planeación.

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas o consultorios y zonas comerciales, podrán contabilizar como área de parqueo el correspondiente antejardín siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones,:

1. Se trate solamente de reformas menores en primero y segundo piso y no se adicione áreas significativas a las edificaciones.
2. La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros, en caso de no tener la dimensión, la edificación se retirará en primer piso, hasta completarla.
3. El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere, se tratarán en piso duro y al mismo nivel. El antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor de un metro y no se podrá adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo.
4. El tratamiento de jardineras y arborización en la zona pública deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluye aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

**ARTICULO 138. Construcción de Andenes.** Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

**ARTICULO 139. Espacio Libre Común.** En predio de tres o más viviendas, particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre del predio, cubierto o descubierta, diferente al del antejardín, el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 20% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativa para juegos de niños, reuniones y otros fines semejantes.

**ARTICULO 140. Antejardines.** Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección, por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento constructivo, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el jardín y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos que por condiciones naturales de topografía presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberá permanecer engramado y arborizado.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros entre el borde interno del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

**ARTICULO 141. Altura Máxima de Edificaciones.** La altura máxima de las edificaciones está determinada por prestación del servicio de Acueducto, garantizando la debida presión. En todo caso estará sujeta al cumplimiento del Código Colombiano de Construcciones sismorresistentes..

Para efectos de este artículo no se consideran pisos:

1. Los sótanos o semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados a áreas libres comunes para recreación.
2. Un nivel de mezanine siempre y cuando este integrado al primer piso por medio de vacío y escaleras internas al local, que no tenga destinación independiente y no supere el 70% de su área.
3. Un nivel de mezanine, buardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.
4. Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, ático, buhardilla) se contabilizará en el índice de construcción, no así los niveles parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea tres (3) pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a diez (10) pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del área del último nivel, el otro 50% podrá ser cubierto por losa.

**ARTICULO 142. Índice de Construcción.** La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación del índice de construcción que es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona donde su ubique el desarrollo. Para alta densidad se aplica un índice del 70%, para densidad media se aplica el 65% y para baja densidad se aplica el 60%. Para la cabecera del municipio de Carepa se establece un área de 60 metros a la redonda de la planta de tratamiento del acueducto para construcciones de más de dos plantas. No se consideran como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

1. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
2. Balcones y marquesinas.
3. Recreación y servicios colectivos.
4. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
5. Piscinas.

**ARTICULO 143. Amoblamiento Urbano.** La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la oficina de planeación del municipio.

**ARTICULO 144 Accesibilidad a los Limitados Físicos.** En todos los proyectos de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio

directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social, recreativo, para la expedición de la licencia de construcción, los planos deberán indicar la forma en que habrá de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño, cabina telefónica para los minusválidos, así como áreas para el estacionamiento de sillas y elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista.

Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:

1. Servicios personales especiales.
2. Servicios personales generales, cuando se trata de gimnasios.
3. Centros Médicos.
4. Laboratorios.
5. Establecimientos públicos como oficinas, servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo, centros mayoristas, supermercados y almacenes por departamentos, centros y pasajes comerciales.

**ARTICULO 145. Escaleras.** Las escaleras en las edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Pendiente máxima será determinada por la formula: dos contrahuellas (2ch) mas una huella (h) es igual a 64 centímetros. Contrahuellas máximo de 18 centímetros.
2. El ancho libre mínimo de la escalera será de 1,20 metros, sea esta diseñada con uno o varios tramos.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.
4. Cuando las unidades de destinación estén ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.
5. Las escaleras abiertas al exterior y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
6. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de un buitrón.
7. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.

8. El número de ocupantes por superficie de piso se acumulará de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Sitios de reunión, asambleas, templos, auditorios, teatros, tabernas, salas de cine y afines.	1 M <sup>2</sup> /persona
Educacionales	2 M <sup>2</sup> /persona
Laboratorios	4,5 M <sup>2</sup> /persona
Deportivos en general	3 M <sup>2</sup> /persona
Comercio primer piso	3 M <sup>2</sup> /persona
Comercio en pisos superiores	5 M <sup>2</sup> /persona
Restaurantes	2 M <sup>2</sup> /persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 M <sup>2</sup> /persona
Asistencia clínica	8 M <sup>2</sup> /persona
Asilos, internados	8 M <sup>2</sup> /persona
Residencias, hoteles	10 M <sup>2</sup> /persona
Industrial	16 M <sup>2</sup> /persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores, los determinará la oficina de planeación municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

**ARTICULO 146. Ancho de Escalera.** El ancho mínimo libre será de 1,20 metros. Si la ocupación acumulada es de trescientas personas (300) el ancho mínimo de cada uno de las dos escaleras será de 1,50 metros. Si la ocupación acumulada se incrementa, por cada 50 personas más, se aumentará el ancho de la sección en 10 centímetros.

Al menos una de las dos escaleras será de incendios si la edificación excede los seis (6) pisos. Se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos horas como mínimo y estará dotada de puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.

Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escalera de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza, si esta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes.

Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, auditorios, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

**PARAGRAFO.** En las normas específicas para cada uso, se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

**ARTICULO 147. Licencias de Construcción.** Para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación de edificaciones, de urbanización y de parcelación de terrenos, será

preciso proveerse de la correspondiente licencia de construcción expedida por la oficina de planeación del municipio, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredita el pago de los impuestos estipulados. La licencia tendrá una validez de un año prorrogable por un período igual.

Cuando se trate de exoneraciones, se acompañará la nota de la Junta de Impuestos que así lo exprese, el Acuerdo Municipal que lo otorgue o aquella norma de mayor jerarquía que así lo exprese.

**ARTICULO 148. Situaciones Especiales.** Podrán ser titulares de las licencias de construcción, urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe.

No podrán ser titulares de la licencia de construcción los adquirentes de inmuebles que hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de un permiso.

La expedición de la licencia de construcción no implica pronunciamiento alguno sobre linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

**ARTICULO 149. Responsabilidad.** El titular de la licencia de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**ARTICULO 150. Revocatoria..** La licencia de construcción crea para su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no puede ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito por su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que lo fundamentaren.

**ARTICULO 151. Pérdida de Fuerza Ejecutora.** La licencia de construcción perderá su fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 152. Carácter Transferible.** Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y el nuevo, con el objeto de que se actualice el nombre del titular.

**ARTICULO 153. Tramites Para Urbanizar.** Para la aprobación definitiva de todo proyecto de urbanización, debe cumplir con los siguientes trámites:

1. Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a disponibilidad de servicios públicos, vías obligatorios y normas urbanísticas.
2. Visto bueno provisional de vías y loteo y licencia provisional de construcción, para lo cual deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la licencia ambiental,
3. Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).
4. Dos copias del proyecto general de la urbanización que contenga el loteo, vías obligadas y propuestas por el urbanizador, sección de vías, andenes y zonas verdes.



5. La ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, índice de ocupación y densidad de vivienda, cuadro de áreas, área total del lote.
6. Área destinada a vías, áreas de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos, paz y salvo municipal y escritura del terreno a urbanizar.

**ARTICULO 154. Licencia Definitiva de Urbanización.** Se expide la licencia definitiva de construcción una vez ejecutadas las obras y el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Acta de recibo y entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) ante las entidades respectivas.
2. Acta de recibo y entrega de vías, zonas verdes públicas y andenes ante la oficina de planeación del municipio.
3. Escritura registrada de la cesión de áreas públicas (vías, áreas libres, zonas verdes) al municipio.
4. Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años contados a partir de la entrega oficial al municipio.

El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo e indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

**ARTICULO 155. Vigencia de las Licencias.** La licencia provisional de construcción tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición; la licencia definitiva de construcción tendrá una vigencia permanente.

**ARTICULO 156. Construcciones Especiales.** Las edificaciones especiales como planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además a las normas establecidas en este Acuerdo, a las establecidas por los respectivos ministerios o entidades relacionadas, antes de su aprobación por parte de la oficina de planeación del municipio.

**ARTICULO 157. Tramite Para Reformas o Adiciones.** Las reformas totales o parciales que superen los treinta (30) metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción nueva.

Las reformas menores y las demás adiciones de área se tramitarán cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Licencia de construcción de la edificación.
2. Tarjeta de alineamiento vigente.
3. Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo

4. Localización de la propiedad con identificación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

Una vez cumplidos estos requisitos, se otorgará por parte de la oficina de planeación el permiso único.

**ARTICULO 158. Trámites Para Parcelar.** Para realizar cualquier proyecto de parcelación, el interesado debe cumplir con los siguientes trámites:

1. Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a factibilidad de ubicación en el sitio propuesto, vías obligatorios y normas urbanísticas.
2. Visto bueno provisional de vías y loteo. Para este trámite deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la solicitud de licencia ambiental, loteo, vías obligadas y propuestas por el parcelador, secciones de vías y zonas verdes, ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, cuadro de áreas. La localización y descripción de la fuente de captación de agua potable, es un trámite es de carácter provisional, puesto que CORPOURABA puede llegar a exigir variaciones al proyecto o requerimientos de tipo sanitario, en cuyo caso deberá presentar nuevamente ante la oficina de planeación el proyecto corregido.
3. Certificación del concesión de aguas y aprobación del sistema de disposición de aguas residuales. Este certificado es expedido por CORPOURABA mediante resolución, y tiene por finalidad el controlar además del uso de los recursos de agua potable, la sanidad ambiental general. Su solicitud debe acompañarse del visto bueno provisional de vías y loteo, además de los requisitos exigidos por la Corporación.

**ARTICULO 159. Licencia de Construcción.** Se expide la licencia provisional por parte del municipio, como requisito previo a la iniciación de las obras de parcelación y de la venta de las parcelas. Se deben presentar los siguientes documentos:

1. Escritura registrada del lote.
2. Visto bueno provisional de vías y loteo
3. Paz y salvo municipal.
4. Resolución de concesión de aguas, planos aprobados y licencia de impacto ambiental, expedida por CORPOURABA.
5. Visto bueno expedido por CORPOURABA, sobre las obras ya ejecutadas donde conste que se ha cumplido con:
  - Areas de protección de las corrientes de agua.
  - Areas de obligada reforestación.
  - Sistema de Acueducto.
  - Sistema de disposición y tratamiento de aguas residuales y desechos sólidos.
6. Acta de recibo de las áreas de cesión y las escrituras respectivas.
7. Pólizas de estabilidad de las obras de parcelación otorgada por una compañía de seguros

reconocida en el país, por un período de dos (2) años, contados a partir de la entrega oficial al municipio.

**ARTICULO 160. Trámites Para Industria.** Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio municipal, deberá cumplir los siguientes requisitos:

Tramites ante CORPOURABA: Merced de aguas y control de vertimientos de aguas residuales.

Tramites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia: Certificado de potabilidad del agua para consumo doméstico, autorización sanitaria parte agua, autorización de manipulación de alimentos; dependiendo de la actividad a realizar.

Tramites ante la Empresa Antioqueña de Energía: Disponibilidad de energía y aprobación de redes de distribución.

Tramites ante el municipio: Licencia de uso, licencia de construcción. Para el otorgamiento de estas licencias, debe cumplir con los trámites anteriores.

**ARTICULO 161. Construcción de Estaciones de Servicio.** Las estaciones de servicio se clasifican en:

1. Estaciones de servicio clase A: Son la que además de vender combustible, tienen instalaciones adecuadas para prestar servicios de lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores, además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.
2. Estaciones de servicio clase B: Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que además tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.
3. Estaciones de servicio clase C: Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustible.

**ARTICULO 162. Ubicación de las Estaciones de Servicio.** Las estaciones de servicio se podrán ubicar en zonas urbanas, suburbanas y rurales, según la reglamentación de usos del suelo ya estipuladas. Para su localización se exige que los tanques de almacenamiento de combustible estén enterrados y conserven la distancia horizontal mínima de 60 metros, contados desde el límite externo de dicho tanque a los templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas y establecimientos similares. En la zona rural esta distancia será de 100 metros.

**ARTICULO 163. Prohibición de Ubicación.** No se permitirá la ubicación de estaciones de servicios en los lotes localizados a una distancia menor de 80 metros, contados a partir del punto inferior de la rampa de puentes o viaductos. En lotes localizados sobre curvas horizontales o verticales que presenten problemas de visibilidad para los usuarios de las estaciones de servicio.

**ARTICULO 164. Distancia Mínima Entre Estaciones de Servicio.** La distancia mínima entre estaciones de servicio será de 250 metros en el área urbana y de 500 metros en el área rural.

**ARTICULO 165. Acceso a Estaciones de Servicio.** Las entradas y salidas a las estaciones de servicio deben cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Estar debidamente señalizadas. El ancho de las vías de acceso a la estación no podrá ser menor de 7 metros.
2. Las entradas y salidas de las estaciones estarán separadas entre sí como mínimo 12 metros.
3. El diseño geométrico de los accesos a una estación de servicio debe resolverse en forma clara, de tal manera que el tránsito de usuarios no interfiera con la operación de la vía.
4. Las entradas y salidas deben estar diseñadas siguiendo el sentido de la vía con un ángulo de sesenta (60) grados para vías primarias, y de cuarenta y cinco (45) grados para vías secundarias y terciarias. El ángulo se mide desde el borde de la vía hacia el interior de la estación.
5. Todos los elementos constitutivos del acceso deben estar alineados por sardineles o defensas.
6. Ningún elemento constitutivo de acceso, incluyendo el señalamiento, debe presentar obstáculos que afecten la visibilidad o pasen a ser un riesgo.

**ARTICULO 166. Retiros Generales.** Los retiros generales al interior de las estaciones de servicio serán:

1. Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9 metros.
2. La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio será de 8,20 metros; 1,20 metros para circulación peatonal y 7.0 metros para circulación vehicular.
3. Los surtidores, tanques de combustible y depósitos de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6.50 metros de los linderos del lote.

**ARTICULO 167. Retiros con Relación a las Vías.** Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores deberán conservar los siguientes retiros:

1. Sobre vía troncal, un retiro de 30 metros, de los cuales 15 corresponden al derecho de vía nacional y 15 metros correspondientes al retiro a paramento de construcción.
2. Sobre vías primarias, un retiro mínimo de 20 metros.
3. Sobre vías secundarias o colectoras un retiro mínimo de 15 metros.
4. Sobre vías terciarias o de servicio un retiro mínimo de 10 metros. La estaciones de servicio deberán estar separadas de la vía pública por un andén (2,0 metros mínimo) y una zona verde (2,50 metros).

**ARTICULO 168. Areas.** Las estaciones de servicio, de acuerdo a su clasificación, deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

Estación clase A	35,0 m de frente	1.200 metros cuadrados
Estación clase B	26,0 m de frente	654 metros cuadrados
Estación clase C	26,0 m de frente	440 metros cuadrados

La estación de servicio deberá destinar el 70% de su área neta a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación, este porcentaje debe conservarse aún después de cualquier reforma.

**ARTICULO 169. Usos del Suelo.** Los usos del suelo establecidos en este capítulo, regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas.

### **CAPITULO III INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS**

**ARTICULO 170. De Las Acciones sobre las Vías.** El Plan de Ordenamiento Territorial define como programas: la elaboración del plan vial, adecuación y modernización de la red vial existente, mantenimiento general y periódico y ampliación de la red vial.

**ARTICULO 171 Plan Vial Subregional.** El Plan Vial consiste en la formulación de un modelo interactivo que sirva como herramienta para construir escenarios y a partir de la evaluación de éstos, disponer los recursos siguiendo un criterio de optimización y desarrollo sostenible, el cual se desarrolla en los siguientes plazos.

Corto plazo: Elaboración del Inventario detallado de la red vial regional y la infraestructura de transporte, Inicio de los estudios de tránsito.

Mediano plazo: Elaboración de estudios de tránsito, origen y destino y construcción del modelo de demanda de movilidad a nivel subregional.

Largo plazo: Modelación de la red vial subregional, Formulación de políticas a corto, mediano y largo plazo acerca del desarrollo de la infraestructura vial y de transporte a nivel regional, teniendo en cuenta los lineamientos generales recomendados por el POT.

**ARTICULO 172. Vías Urbanas. Especificaciones técnicas.**

**1. Las vías arterias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Vías de doble calzada en sector comercial: (sección total, 30.1m (sugieren 30 m))

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo del separador central: 2.5m (sugieren 2.4)
- Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m
- Ancho mínimo andén: 3.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde, una calzada y un separador central.

Vías de doble calzada en sector residencial: (sección total, 31.1m) 22m

- Ancho calzada: 7.3m ( 7)
- Ancho mínimo del separador central: 2.5m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 2.0m
- Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde, una calzada y un separador central.

Vías de una calzada en sector comercial: (sección total, 20.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m
- Ancho mínimo andén: 3.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde y una calzada

Vías de una calzada en sector residencial: (sección total, 21.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 2.0m
- Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

Los siguientes tramos de vía existentes actualmente en la RVBU serán vías arterias:

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
Carrera 80	Margen del río Carepa	Calle 56 (proy)
Carrera 73 (Av.Polideportiva)	Avenida del río (proyectada)	Calle 67
Calle 80	Carrera 80	Carrera 61

Los siguientes tramos de vías arterias serán incorporados a la RVBU con el objetivo de dotar de accesibilidad las áreas de expansión urbana y las obras de infraestructura que se tengan proyectadas o que no se encuentran articuladas a la RVBU:

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
Carrera 61	Calle 56 (proyectada)	Calle 80
Avenida del río	Carrera 61 (proyectada)	Carrera 80
Calle 56	Carrera 61 (proyectada)	Carrera 80
Carrera 73, Vía polideportiva	Calle 61	Calle 56

**2. Las vías Colectoras** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Vías de una calzada en sector comercial: (sección total,19.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 3.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde y una calzada

Vías de una calzada en sector residencial: (sección total,19.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 1.0m
- Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

Los siguientes tramos de vía existentes actualmente en la RVBU serán vías colectoras:

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
Carrera 80 <sup>a</sup>	Calle 80	Calle 84
Carrera 77	Calle 80	Calle 84
Carrera 76	Calle 75	Calle 80
Carrera 74	Calle 80	Calle 85
Carrera 69	Calle 67	Calle 61
Carrera 68	Calle 70	Calle 80
Carrera 65	Calle 56	Calle 74
Calle 70	Carrera 73	Carrera 61
Calle 84	Límite oeste del perímetro urbano	Carrera 80
Calle 82	Carreras 80	Carrera 65c
Calle 80	Límite oeste del perímetro urbano	Carrera 80
Calle 77	Carrera 80	Carrera 73
Calle 75	Carrera 73	Carrera 76
Calle 70	Carrera 73	Carrera 61
Calle 61	Carrera 63	Carrera 69

Los siguientes tramos de vías colectoras serán incorporados a la RVBU con el objetivo de dotar de accesibilidad las áreas de expansión urbana y las obras de infraestructura que se tengan proyectadas o que no se encuentran articuladas a la RVBU:

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
Carrera 65	Calle 80	Calle 74
Calle 67, Santillana	Carrera 65 (proyectada)	Carrera 80
Calle 72	Carrera 80	Carrera 61

Calle 82	Av. Río (proyectada)	Carrera 65c
Carrera 69	Calle 62	Calle 56
Carrera 65	Calle 59	Calle 56

**3. Las vías de Servicio** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Vías de una calzada en sector comercial: (sección total, 10.0m)

- Ancho calzada: 6.0m
- Ancho mínimo andén: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, y una calzada.

Vías de una calzada en sector residencial: (sección total, 16.0m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 1.0m
- Ancho mínimo zona verde: 1.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

**ARTICULO 173. Vías en áreas de expansión.** Las áreas de expansión urbana que sean incorporadas a la cabecera municipal, deben estar dotadas previamente de accesibilidad por medio de la construcción de las vías arterias y colectoras referenciadas anteriormente. Estos sectores también deberán contar con vías de servicio que permitan la circulación vehicular al interior de ellos. La cantidad de vías, su longitud y ubicación dependen del diseño urbanístico del sector. Las especificaciones técnicas de estas vías deberán ajustarse a lo establecido anteriormente.

**ARTICULO 174. Vías Peatonales.**

Todas las vías vehiculares dispondrán paralelamente a la calzada una línea de circulación peatonal llamada andén, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes: 3m para vías arterias en sector comercial, 2m para vías arterias en sector residencial, 3m para vías colectoras en sectores comerciales, 1m para vías colectoras en sectores residenciales, 2m para vías de servicio en sectores comerciales y 1m para vías de servicio en sectores residenciales.

Las secciones de vía que tengan una separación entre paramentos de seis metros o menos, se clasifican como vías peatonales y se prohíbe el tránsito de vehículos automotores a través de ellas.

**ARTICULO 175. Servicios Públicos Domiciliarios.** Sistema de Acueducto. A corto plazo se contará con el sistema de tratamiento completo para el agua que surte el acueducto de la cabecera municipal. Una vez tomada esta medida las cantidades de coliformes totales y fecales no podrán estar por fuera de los rangos permisibles.



**ARTICULO 176. Sistema de Alcantarillado.** A mediano plazo la cobertura del sistema de alcantarillado será para el 100 % de la cabecera municipal. A largo plazo se deberá construir la planta para tratamiento de aguas residuales.

**ARTICULO 177. Acueducto en Piedras Blancas.** En el mediano plazo se reparará la red de acueducto del corregimiento de Piedras Blancas.

**ARTICULO 178. Alcantarillado en Piedras Blancas.** En el mediano plazo se reparará y ampliará la red de alcantarillado del corregimiento de Piedras Blancas.

**ARTICULO 179.** En el corto plazo en el corregimiento de Zungo Embarcadero se apoyará tanto económica como técnicamente la construcción de pozos sépticos para viviendas. Una vez tomada esta medida se prohibirá el vertimiento directo de las aguas residuales al caño Zungo.

**ARTICULO 180. Disposición Final De Basuras Y Manejo Adecuado.** Establézcase a un año a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, la adecuación del relleno sanitario municipal. La disposición de residuos sólidos se hará conforme a las normas técnicas y previa una separación de los desechos reciclables en la fuente para lo cual deben realizarse las respectivas campañas de educación cívica y comunitaria y establecer las respectivas sanciones para quienes no acatasen la separación. Impleméntese alternativas de uso de los residuos sólidos reutilizables.

**ARTICULO 181. Manejo y disposición de desechos sólidos.** A corto plazo se incrementará la frecuencia del servicio de recolección de desechos sólidos en los corregimientos de Zungo Embarcadero y Piedras Blancas.

**ARTICULO 182. Manejo del Reciclaje de Residuos Sólidos.** En el término de un año la autoridad municipal adoptará la normatividad que defina el sitio y regule la forma de llevarse a cabo la disposición temporal y final del reciclaje.

**ARTICULO 183. Conformación de Espacio Público y Localización.** El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos, o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas, colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales (Artículo 2, Decreto 1504 /98).

**ARTICULO 184. Areas Para Parques.** Se constituyen como áreas para parques la zona de retiro al río Carepa, para que sea un articulador urbano y la zona de retiro paralela a la carrera 80 como eje estructurante y en la cual se desarrollarán parques lineales.

**ARTICULO 185. Andenes.** Las establecidas en las especificaciones viales según la clasificación y localización.

**ARTICULO 186. Senderos Peatonales Recreativos.** Establecidos a lo largo de la franja de retiro al río Carepa. En esta franja la administración municipal debe constituir el área de retiro de tal forma que se cumpla la función de protección al cauce y a asentamientos humanos y el establecimiento de un área peatonal recreativa.

**Artículo 187 . Acciones educativas en la cabecera.** En la vigencia del presente Plan se efectuarán en la cabecera municipal acciones de ampliación de la infraestructura existente y en

los tiempos seguidamente señalados, todos considerados en el Plan de Desarrollo Educativo y los recursos disponibles en dicha dependencia.

## 1. En el corto plazo

### a) Ampliación del *Colegio Colombia*

- Construir 6 aulas y laboratorio
- aulas ya construidas.
- en el presupuesto del 2001.

### b) Culminación del *Colegio José María Muñoz*

Terminar las ocho (8) aulas de la segunda etapa. Además construir cafetería, bloque administrativo, aula múltiple, restaurante, laboratorio y sala de sistemas.

### c) Construcción de la Escuela del Barrio 11 de noviembre

## 2) En el mediano plazo

- Reubicación de la Escuela Casa Verde
- Debe *adquirirse* una (1) hectárea para reconstruir dicho establecimiento. Deberá contar con la capacidad para básica primaria y básica secundaria.
- Se reubicarán los siguientes planteles privados: El *Colegio Metropolitano* (Sector La Pradera), *Escuela Adventista Jesús de Nazaret* (Acacidam II), *Colegio Diocesano Santa María*, *Escuela Interamericana*, y, *Colegio Belén*.

## En el largo plazo

- a) Construcción del *Colegio Tecnológico de Carepa*
- b) Construcción de la Nueva Escuela Obrero

### b) Ampliación del Liceo Luis Carlos Galán Sarmiento

Construir 4 aulas ampliando a una segunda planta, lo cual requiere el establecimiento de una plancha sobre la cual edificar.

**Artículo 188 . Sobre las áreas verdes y recreativas de los planteles educativos.** En cada uno de los plazos de este Plan debe priorizarse en su factibilidad la ampliación de cada plantel en áreas verdes y recreativas.

Al largo plazo todo establecimiento deberá haber ampliado su espacio libre para la recreación y esparcimiento del estudiantado.

**Artículo 189 . Adecuación y ampliación de la Casa de la Cultura.** En la Casa de la Cultura se realizarán las siguientes acciones:

### Corto Plazo

Readecuación y mejoramiento de las instalaciones de la casa de la Cultura.

Compra de terreno para la casa de la juventud

Ampliación de la casa de la cultura

### **Mediano Plazo**

Construcción del tercer piso.

**Artículo 190 . Ampliación de la capacidad hospitalaria.** La infraestructura en el área urbana de Carepa se fortalecerá con la ampliación intrahospitalaria del Hospital de Carepa.

### **Corto Plazo**

Ampliación del área de hospitalización en por lo menos 15 camas más.

### **Mediano y Largo Plazo**

Ampliación locativa para brindar servicios en salud especializados.

Se tendrá en cuenta los proyectos que se detallan en el libro de formulación en cuanto a proyectos complementarios que enriquecen las políticas de salud en el municipio.

**Artículo 191 . Red Regional de Servicios en Salud.** En el corto plazo y previa concertación con los municipios, se conformará la Red Regional de Servicios en Salud de la Zona Centro de Urabá, previa consolidación de las redes municipales de salud.

**Artículo 192 . Capacidad para el desarrollo de la Comunidad.** En relación con el Desarrollo de la Comunidad se ejecutarán los siguientes proyectos.

### **Corto plazo**

Construcción de la infraestructura de apoyo para proyectos productivos tipo microempresa. En su aprovechamiento se tendrá especial énfasis en comunidades negras y grupos de mujeres.

### **Mediano Plazo.**

- a) Construcción del Hogar Infantil para menores desplazados (lo lidera en la actualidad la personería).
- b) Construcción de la Casa de la Juventud; el municipio asignará un terreno apto para tal fin.
- c) Adecuación y ampliación de la casa de la Infancia.
- d) Construcción de la Sede de la Comisaria de Familia; el municipio asignará un terreno apto para tal fin.
- e) Construcción de la Sede Regional de Comunidades Afrocolombianas; el municipio asignará de un terreno apto para tal fin.
- f) Compra de terreno y construcción de la casa de la infancia

**Artículo 193 . Acciones en la infraestructura deportiva y recreativa.** Se actuará en los siguientes escenarios deportivos en los plazos determinados a continuación.

- 1) En la cabecera

### **Corto Plazo**

- a) Reconstrucción de la cancha de Fútbol del Barrio Gaitán.
- b) Readecuación de las tribunas de la cancha principal del municipio de Carepa.
- c) Reconstrucción de la Cancha Auxiliar.
- d) Culminación de la Pista Atlética.
- e) Culminación de la Villa Deportiva.

f) Construcción del área deportiva y recreativa de la Escuela La Cadena.

Mediano Plazo

- a) Readecuación de la placa polideportiva del Barrio Obrero.
- b) Readecuación de las dos canchas auxiliares de la Unidad Deportiva.
- c) Readecuación de la placa de La Pradera.

**Largo Plazo**

Construcción de dos (2) placas polideportivas

**Parágrafo:** Lo señalado en el presente artículo se atiende para efectos de su ejecución a la disponibilidad presupuestal que en su momento tenga el municipio a través del IDEMU, según la gestión y disponibilidad de recursos ante COLDEPORTES nacional.

## **CAPITULO IV PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA**

**Artículo 194. Definición.** Plan Parcial aquel plan por el cual se desarrollan y complementan las disposiciones establecidas, en el Plan de Ordenamiento Territorial, áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana y de aquellas definidas para desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**Artículo 195. Criterios para las Areas de Aplicación.** Para la definición de áreas destinadas a la aplicación de Planes Parciales, se tendrá en cuenta la coherencia de las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial con la atención integral de los problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

**Artículo 196. Planes Parciales.** Son planes parciales a ejecutar :

**1. Plan Parcial para la conservación y recuperación de las ribereñas del Río Carepa que atraviesan la cabecera municipal,** con la adecuación de los terrenos para la construcción de un parque lineal, con la implementación las siguientes acciones:

Recuperación de espacios públicos y zonas verdes dentro de los retiros establecidos en el presente acuerdo, la construcción de senderos peatonales; es indispensable la reubicación de las viviendas asentadas en dicho sector en el corto plazo, el establecimiento de cobertura vegetal, amoblamiento urbano e iluminación, que garanticen que estos espacios no serán nuevamente invadidos.

**2. Plan Parcial para la renovación y conservación del espacio público en la troncal nacional.** Se adelantarán las siguientes acciones:

Negociación y demolición de lotes frente a la estación de gasolina y los de Tractourabá, construcción de parques lineales, ampliación de la Comunal El Silencio para su integración a la Calle 8, retiro de kioscos y reforma urbanística entre las calles 80 y 81, continuación de la

Calle 72. Con estas acciones se pretende rescatar el espacio público y constituirlo en un eje estructurante del desarrollo urbano en la cabecera municipal.

**3. Plan Parcial para construcción y activación de la zona de servicios.** Se pretende con este plan reactivar el carácter de servicio de la terminal de transporte y la plaza de mercado como un centro de intercambio. Se deben realizar programas de construcción de infraestructura, apertura y adecuación de vías para garantizar su conexión con la troncal (Calles 67 y 70), declarar zona de interés prioritario los lotes circundantes a la terminal en un radio de 200 metros (Calle 71 a 66 y Carreras 73C y proyección de la 81), además de adelantar la programas de amoblamiento y equipamiento urbano.

**4. Plan Parcial para la construcción y recuperación del espacio público.** Se adelantarán las siguientes acciones:

Con la construcción de escenarios deportivos faltantes que permitan consolidar el área polideportiva, la implementación de acciones viales como la apertura de la calle 72, ampliación de la carrera 73 o vía polideportiva conforme al proyecto vial de 1992, definición de secciones, zonas verdes y antejardines, y la adecuación y construcción de los lotes de la urbanización Nuevos Horizontes y los lotes a lo largo de la vía polideportiva.

Construcción de parques en los Barrios Ocamá, Urbanización Pa´Saiza, El Jardín, Los Laureles, Acaidaná I y II, Santillan, La Pradera y los Chalet´s, construcción del parque aledaño a la Alcaldía Municipal

**5. Plan Parcial para el desarrollo integral de la Urbanización Santillana.** Mediante la construcción de redes de acueducto, alcantarillado, electrificación y la adecuación de vías y espacio público con amoblamiento urbano..

**6. Plan Parcial para el mejoramiento integral de los Barrios El Milagro y Brisas del Río.** Para lo cual se deben realizar programas de electrificación, mejoramiento de vivienda y construcción de las unidades faltantes, pavimentación de vías, construcción de espacios públicos para la recreación complementados con equipamiento y amoblamiento urbano.

**7. Plan Parcial para el mejoramiento integral de la parte sur del río Carepa y zonas clasificadas con alto riesgo por inundación.** Se debe realizar conforme al proyecto de reubicación de vivienda localizada en zona de alto riesgo, reglamentando el uso del suelo zona de protección y de vivienda de baja densidad. Se debe adelantar a corto plazo la reubicación de las vivienda localizadas las márgenes del Río Carepa, la adecuación la ca Diagonal 85, la construcción de redes de acueducto, alcantarillado y electrificación, la adecuación de suelos y la construcción de espacio público en la franja entre la Diagonal 85 y el Río, además de la reforestación y equipamiento colectivo para evitar un cambio de uso o su invasión con usos diferentes al de recreación.

**8. Plan Parcial para el desarrollo de los lotes vacantes,** localizados en la cabecera municipal, y propiedad de fundaciones, mediante la declaratoria de lotes de interés prioritario y la implementación de acciones que permitan su desarrollo a corto plazo sin cambiar su asignación. Estos espacios son:

- a. Urbanización el sol y Pa´Saiza, propiedad de la fundación Uniban.
- b. Urbanización Papagayos 6 y 7 propiedad de la fundación Banacol.

- c. Urbanización El Poblado, propiedad de la Fundación Proban.
- d. Urbanización Las Playas, propiedad de la Fundación Tracturabá.

**Artículo 197. Concepto de Unidad de Actuación Urbanística.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada, que deben ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a los propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliario y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Artículo 198. Criterios para la Delimitación y Caracterización de Unidades de Actuación Urbanística.** Las actuaciones urbanísticas requieren:

1. Que su área sea suficiente para llevar a cabo un desarrollo acorde con los objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Un proyecto urbanístico y arquitectónico que responda a las directrices y parámetros de la estrategia señalada para el sector.
3. Estudios de factibilidad técnica, económica, social y financiera que lo sustente.
4. Un planteamiento de los instrumentos de gestión y financiación que van a utilizarse en su ejecución.
5. Un respaldo institucional, público o privado, que permita asegurar su realización.

**ARTICULO 199. Unidades de Actuación Urbanística.** Se identifica una Unidad de Actuación Urbanística:

Zona localizada entre las calle 66 y 71 y las carrera 73C y 81, como complementaria de la Plaza de mercado y la terminal de transporte, que debe ser afectada para el desarrollo de infraestructura y usos de apoyo al transporte y al comercio.

## **CAPITULO V VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**ARTICULO 200. Definición.** Son Viviendas de Interés Social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos de acuerdo con el déficit habitacional del municipio cuantías y determinadas por la ley y de conformidad con las políticas del Plan Nacional de Desarrollo. Dentro de este tipo de vivienda se incluyen las ciudadelas autosustentantes que como su nombre lo indica, soporta por si misma el desarrollo de la comunidad asentada, aprovechando las vocaciones naturales del sitio y de la cultura agraria, artesanal y manufacturera de la población.

**ARTICULO 201. Programas.** Para defender el grupo familiar, generar empleo, mejorar las condiciones de vida de la comunidad, reducir el déficit actual en materia de vivienda interés social, crear referente urbanístico y de arraigo en la comunidad, evitar el hacinamiento, garantizar que en el municipio existan obras sismoresistentes para abrigar la población en caso de calamidad, y los programas de reubicación definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, se requieren 23,6 hectáreas. En las zonas de expansión un mínimo de 30% del área debe utilizarse para vivienda y el 70% restante corresponde a vivienda de interés social. Para lo cual se desarrollarán programas de Desarrollo, mejoramiento barrial, redensificación y reubicación de viviendas.

**ARTICULO 202. Acciones de Desarrollo.** La administración municipal por intermedio del FOVIS, emprenderá las siguientes acciones:

En el Corto Plazo:

- Urbanización Parques II con 100 Soluciones de vivienda.
- Urbanización Parques I, con 50 soluciones de vivienda.
- Urbanización Acaidaná II, con 60 soluciones de vivienda.
- Urbanización Santillana II, con 38 Soluciones de vivienda.
- Barrio Obrero, con 25 soluciones de vivienda.
- Barrio 20 de Julio con 28 Soluciones de vivienda.
- Compra de terrenos para viviendas de interés social
- Compra de terrenos para vivienda social productiva en el corto plazo
- Construcción de 1350 soluciones nuevas de vivienda social productiva denominada ciudadela auto-sustentante vanguardia.

En el mediano Plazo:

- Compra de terrenos para viviendas de interés social

En el Largo Plazo:

- Continuar con la planificación del crecimiento urbano y los estudios de proyectos que garanticen la reducción del déficit de vivienda en el municipio.
- Compra de terrenos para viviendas de interés social

**ARTICULO 203. Redensificación.** En el mediano plazo se efectuarán programas de redensificación en los Barrios Doce de Octubre, Pueblo Nuevo, Ocamá, El Jardín, Gaitán, María

Cano I y María Cano II y el Modelo.

**ARTICULO 204. Acciones De Reubicación de Vivienda.** Se implementarán programas de reubicación de vivienda atendiendo dos criterios fundamentales:

1. La seguridad de los habitantes asentados en zonas de amenaza alta por inundación o deslizamiento.
2. La recuperación y protección de los recursos naturales como el río Carepa, y otras fuentes de agua que atraviesan la cabecera municipal.

**ARTICULO 205. Areas Destinadas para Reubicación de Asentamientos en la Zona Urbana.** La administración municipal deberá adquirir por lo menos dos hectáreas y media (2.5 has) para programas de reubicación tanto en la Cabecera Municipal como en los corregimientos.

**PARAGRAFO.** Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las corporaciones regionales o a la autoridad ambiental, para su manejo y cuidado de forma tal, que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas.

**ARTICULO 206. Mejoramiento Integral.** De común acuerdo con las políticas de espacio público e implementación de programas de mejoramiento de entorno, vías, conexiones domiciliarias, equipamiento comunitario y equipamiento.

Corto y Mediano Plazo.

Barrio Obrero.  
Barrio Brisas del Río  
Barrio El Milagro.  
Barrio Acaidaná I y II  
Barrio La Pradera.  
Barrio 20 de Julio.  
Barrio Unión Para el Progreso  
Barrio Los Parques I  
Barrio El Jardín.  
Barrio El Modelo.  
Barrio El Gaitán.  
Barrio 12 de Octubre.  
Barrio Luis Benitez.  
Barrio 11 de Noviembre (Zungo).  
Barrio 28 de Octubre (Zungo).  
Corregimiento Piedras Blancas.  
Barrio El Prado.

**PARÁGRAFO:** Se considerará como vivienda nueva, los mejoramiento realizados en viviendas construidas totalmente en madera. Se hará revisión y mejoramiento de estructuras sismoresistentes.



**ARTICULO 207 Legalización.** La administración municipal implementará mecanismos de tipo metodológico, técnico, administrativo, jurídico y financiero, que permitan la ejecución en forma gradual y progresiva, de programas de legalización, partiendo de un censo detallado, cruzando información con Catastro Departamental y Registro de instrumentos públicos.

Se deben identificar el estado y avance de los trámites pertinentes:

1. Procesos de negociación públicos o privados.(enajenación voluntaria o expropiación)
2. Tramites notariales
3. Trámites en rentas departamentales
4. Trámites en registro de instrumentos públicos
5. Trámites en oficinas de catastro.
6. Trámites ante Planeación municipal para legalización de la construcción y/o funcionamiento.(licencias de construcción)

Son Barrios con lotes en proceso para legalización son:

Barrio Pueblo Nuevo		(Zungo)
Barrio La Pradera.	101	(Casa Verde)
Barrio 20 de Julio.	37	(Cabecera)
Barrio José María Muñoz.	70	(Cabecera)
Barrio Acaidaná I		(Cabecera)
Barrio Luis Benitez.	69	(Cabecera)
Barrio 12 de Octubre	75	(Cabecera)
Barrio Los Pinos	19	(Cabecera)
Barrio 28 de Octubre	66	(Zungo Embarcadero)
Kilómetro 1	31	(Sarabanda).
La Esmeralda	17	(Casa Verde).
Casa Verde	14	(Casa Verde)
Barrio Unión Para el Progreso	60	(Cabecera).
Barrio Ocamá	81	(Cabecera).
Barrio El Milagro	180	(Cabecera)
Barrio El Playon	49	(Cabecera).
Barrio La Cadena	94	(Cabecera).
Barrio Brisas	113	(Cabecera).

**ARTICULO 208. De Los Centros Poblados. Determinacion.** Determinése como centro poblado las cabeceras corregimentales del territorio del municipio de Carepa, en los cuales se aplicarán las normas urbanísticas actuales.

**PARTE III  
COMPONENTE RURAL**

**TITULO UNICO**

**CAPITULO I  
CLASIFICACION Y ZONIFICACION**

**ARTÍCULO 209. Definición.** Constituyen suelo rural todas aquellas suelos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación o de recursos y actividades análogas.

**ARTICULO 210. Centros Poblados.** Son centros poblados pertenecen de la zona rural: Piedras Blancas, Ipankai, Casa verde y Zungo embarcadero.

**ARTÍCULO 211. Corredores Viales de Actividad Múltiple.** Son corredores viales de actividad múltiple en el municipio de Carepa, las franjas rurales a lado y lado de la Troncal.

**ARTICULO 212. Zonas de Desarrollo Agrario.** Son suelos de desarrollo agrario los ubicados en la zona plana denominada como abanico aluvial

**ARTICULO 213. Delimitación de los Suelos de Protección y Conservación Ambiental.** Son suelos de protección :

1. Las áreas de retiro de ríos, quebradas, caños y lagunas
2. La vertiente occidental de la Serranía de Abibe
3. La parte alta de la cuenca de la quebrada la Cristalina abastecedora del acueducto urbano entre las cotas 50 a 600 m.s.n.m
4. Los humedales y llanuras inundables del río León
5. El Piedemonte como área de recarga de acuíferos
6. Las áreas con incidencia de amenazas naturales

**ARTICULO 214. Usos en el Suelo Rural.** La regulación de los usos en el suelo rural constituye instrumento indispensable para la protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos y por tanto las disposiciones contenidas en este capítulo se integran para los efectos de modificación a las normas estructurales del Título II, Parte I de este Acuerdo.

**CAPITULO II  
PROTECCION AMBIENTAL Y USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 215. Principios Especiales.** Son principios especiales de la protección ambiental el desarrollo sostenible, la diversidad , la conservación y la protección especial.

**ARTICULO 216. Ecosistemas Estratégicos.** Son Ecosistemas Estratégicos municipales, aquellos que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, culturales o históricos, por los beneficios directos a la población y al desarrollo municipal, y por su factibilidad de manejo.

**ARTÍCULO 217. Tipos de ecosistemas estratégicos.** Los ecosistemas estratégicos se clasifican según las funciones que cumplen dentro del contexto de un desarrollo humano sostenible, así:

1. Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad: Son aquellos cuya función es mantener los equilibrios ecológicos básicos y de riqueza del patrimonio natural; en el primer caso, los de regulación climática e hídrica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera, tales como los humedales. En relación a la riqueza biótica, están referidos a los recursos naturales renovables y los de biodiversidad ecosistémica, de flora, de fauna y microorganismos.

2. Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos: Son aquellos que satisfacen las necesidades de la población en agua, aire, alimentos, energía, recreación y por ende, son factores para alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos de los procesos productivos.

3. Ecosistemas estratégicos de alto riesgo: En esta clasificación están las áreas frágiles y deterioradas propensas a deslizamientos, erosión, inundaciones, sequías e incendios forestales.

**ARTÍCULO 218. Ecosistemas que demandan un tratamiento especial.** Son ecosistemas que demandan un tratamiento especial:

1. Los manglares, estuarios, meandros, ciénagas u otros hábitats similares de recursos hidrobiológicos, así como los cuerpos de agua y zonas aledañas en los cuales se adelanten programas de acuicultura.

2. Los páramos, subpáramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos.

3. El alveo o cauce natural de las corrientes de agua, el lecho de los depósitos naturales de agua, las playas marítimas, fluviales y lacustres, una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho, las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares y los estratos o depósitos de agua subterráneas.

**ARTÍCULO 219. Areas de Protección. Definición.** Son las áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**ARTÍCULO 220. Tipos de Areas de Protección:** Las áreas de protección se clasifican en :

1. Areas de preservación estricta en donde se restringe cualquier actuación humana. Se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad.

2. Areas de Conservación activa: lugares en donde existen recursos en explotación, los cuales serán conservados para evitar su agotamiento.

3. Areas de regeneración y mejoramiento: hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o humanas y que deben ser recuperados o rehabilitados, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 221. De los Ecosistemas estratégicos del Municipio de Carepa.** Los siguientes constituyen los ecosistemas estratégicos del municipio de Carepa:

1. Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad, constituido por : La vertiente occidental de la Serranía de Abibe (cotas 200 a 1100 m.s.n.m) y la llanura aluvial del Río León (margen derecha).

2. Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos, constituido por: Los suelos del Abanico Aluvial y la cuenca del río Cristalina.

3. Ecosistemas estratégicos de alto riesgo: Se refiere a los sitios con procesos físico que son naturales como las áreas de deslizamiento e inundaciones.

4. Ecosistemas que demandan un tratamiento especial, constituido por: El Piedemonte de la Serranía de Abibe (cotas 50 a 200 m.s.n.m), los humedales permanentes o temporales (ciénagas y “madreviejas”) asociados a los ríos y fajas paralelas de los mismos cauces permanentes de los ríos León, Vijagual, Carepa, Chigorodó, la quebrada La Cristalina y demás quebradas, caños y lagunas.

**ARTICULO 222. De los Usos del Suelo Rural.** Los usos en el suelo rural atenderán lo estipulado en las categorías de Areas de Protección y de Producción Económica.

**ARTÍCULO 223. Areas de protección.** Las áreas de protección son las vertientes y el piedemonte de la Serranía de Abibe, la llanura inundable y los humedales de los ríos León, Vijagual, Carepa, Chigorodó, la quebrada La Cristalina y demás márgenes de quebradas, caños y lagunas.

**ARTÍCULO 224. Area de Preservación Estricta de la vertiente Alta de la Serranía de Abibe.** Esta área se define en la parte más alta de la serranía de Abibe a partir de la cota 700 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m) en el sector oriental del municipio de Carepa hacia el límite con el municipio de Saiza el departamento de Córdoba.

Esta área, comprende el sector oriental de las veredas La Unión, Belencito, El Cerro, Caracolí y el sector occidental de la vereda Alto Bonito, y los sectores occidental y oriental de la vereda La Cristalina, (ver mapa anexo con el estatuto del Suelo Rural del Municipio de Carepa).

**ARTICULO 225. Usos.** Son usos principales en esta área la conservación y la protección. Son usos complementarios la investigación científica, son usos restringidos las actividades de esparcimiento pasivo (ecoturismo) y son usos prohibidos las actividades agropecuarias, mineras, la cacería, industriales, el loteo para fines de construcción de vivienda .

**ARTICULO 226. Acciones.** Son acciones para esta área:

Conformación del Bosque Municipal de Carepa desde la cota 700 m.s.n.m de la Serranía de Abibe mediante la adquisición de los predios por parte del gobierno municipal.

Se elaborará el proyecto para la consecución de los recursos económicos destinados a la compra y reforestación de conformidad con el art.111 de la ley 99/93 o mecanismos de desarrollo limpio (MDL) del protocolo de Kioto); sensibilización y capacitación de la población afectada, delimitación del área y localización de predios, reubicación y negociación, reforestación y repoblamiento de especies y consolidación del bosque que permite la recuperación de corredor biológico en la Serranía de Abibe entre Chigorodó y Carepa.

**ARTICULO 227 Area de Conservación Activa de la vertiente baja de la Serranía de Abibe.**

Esta área se define como la parte baja de la vertiente de la Serranía de Abibe a partir de la cota 300 m.s.n.m hasta la cota 700 m.s.n.m en el sector oriental del municipio de Carepa. Se encuentran las veredas Alto Bonito y la Unión, la Cristalina, Miramar, Belencito, El Tagual, el Cerro, Campamento y Caracolí.

**ARTÍCULO 228. Usos.** Los usos principales: el forestal protector-productor sujeto a Plan de Manejo (protección y manejo sostenible del bosque), usos complementarios: los sistemas agrosilvopastoriles, usos restringidos: el desarrollo de actividades agropecuarias en terrenos con pendientes muy fuertes (mayor del 50%) ; usos prohibidos: las explotaciones mineras y de hidrocarburos, los usos industriales, la explotación forestal con prácticas de tala rasa y la ganadería extensiva.

**ARTÍCULO 229. Acciones.** Las autoridades coordinarán el incentivo del uso forestal a través de la sensibilización, educación; apoyo económico y técnico en colaboración con Corpourabá,y en particular por medio del certificado de incentivo forestal.

La Umata ofrecerá el apoyo técnico y asesoramiento a comunidades campesinas en la aplicación de tecnologías agropecuarias sostenibles.

**ARTICULO 230 Area de Conservación Activa del Piedemonte de la Serranía de Abibe.**

Constituida por los suelos que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En esta área se presenta la recarga de acuíferos para lo cual se deben implementar formas de producción que permitan disminuir la velocidad superficial del agua de escorrentía, minimizar la evapotranspiración y evitar la contaminación por agroquímicos.

Esta situada en la unidad Piedemonte en alturas comprendidas entre los 60 y 200 m.s.n.m. es un área de economía campesina que puede permitir formas de producción acordes con el manejo en pendientes moderadas como son los sistemas silvopastoriles o agroforestales.

Se localizan las veredas Piedras Blancas, La Danta, El Palmar, Polines, San Sebastian, Vijagual Medio, Remedía Pobre.

**ARTICULO 231. Usos.** Son usos principales para esta área, el forestal protector-productor. Son usos complementarios: actividades agrosilvoculturales y recreación contemplativa vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%. Son usos restringidos: infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas. la explotación minera y de hidrocarburos cuyo ejercicio debe estar sujeta a planes estrictos de manejo ambiental; son usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas, la explotación forestal con prácticas de tala rasa y la ganadería extensiva.

**ARTICULO 232. Area de Conservación Activa Cuenca de la Quebrada La Cristalina.** Referida a la cuenca abastecedora de la quebrada La cristalina.

Esta área comprende 74 Has. en la unidad de vertientes con cultivos y pastos y 227 Has en la unidad de Vertientes con Rastrojo Alto.

La autoridad municipal estudiará en el corto plazo, la implementación de mecanismos de adquisición de predios en esta área de acuerdo con la figura establecida por la ley 99 en su artículo 111.

**ARTICULO 233. Acciones.** En esta área se adelantarán las siguientes acciones:

En el corto plazo se delimitará como suelo de protección el área de la cuenca de la quebrada La Cristalina. En el mediano plazo se ejercerán acciones que amplíen la cobertura boscosa en el área de influencia de la quebrada; a largo plazo se contará con una cobertura boscosa predominante, así como con un plan de vigilancia y control.

**ARTICULO 234. Usos.** El uso principal para esta área los que contribuyan a su conservación y actividades de subsistencia predominando la reforestación y el favorecimiento de la regeneración natural y recuperación ecológica; son usos complementarios el esparcimiento pasivo, son usos restringidos el aprovechamiento forestal selectivo, sujetos a un plan de manejo; son usos prohibidos la explotación minería; la explotación forestal a tala rasa y la ganadería extensivas.

**ARTICULO 235. Areas de conservación activa indígena.** Constituye patrimonio cultural y entidades territoriales independientes del municipio; está comprendida en el resguardo de Polines en los límites con el municipio de Chigorodó.

Dentro del año siguiente a la vigencia de este Acuerdo, la autoridad municipal en consulta y concertación con el pueblo de los resguardos detallará los usos relacionados en el artículo siguiente, teniendo en todo caso a más de las costumbres, formas productivas y normas del Pueblo indígena, como principio ordenador, la conservación activa.

**PARAGRAFO.** La conservación definida para esta área refiere al derecho que se reconoce a las comunidades indígenas, que se encuentran asentadas en la zona, de usufructuar según sus usos y costumbres, sus territorios consolidados en los resguardos.

**ARTICULO 236 Areas de preservación estricta de ecosistemas estratégicos de alto riesgo.** En estas se incluyen las áreas frágiles y deterioradas con procesos activos de deslizamientos, erosión e inundaciones. Su delimitación está relacionada con los sitios que presentan fenómenos naturales activos en la actualidad.

**ARTICULO 237. Usos.** Son usos principales en esta área la conservación y la protección. Usos complementario: la reforestación. Usos prohibidos: usos agropecuarios, explotación forestal y usos industriales.

**ARTICULO 238. Areas de Preservación estricta de nacimientos y cuerpos de agua.** Son franjas de suelo ubicadas en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua su protección durante la vigencia del presente Acuerdo no será inferior a 30 metros.

**ARTÍCULO 239. Usos:** son usos principales en esta área la conservación de suelos y la restauración con cobertura boscosa adecuada para la protección de los mismos. Usos complementario: recreación pasiva o contemplativa. Usos restringidos: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura. Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala rasa y rocería de la vegetación.

**ARTICULO 240. Area Protectora de Regeneración y Mejoramiento de retiros de ríos y drenajes naturales.** Referida a los retiros obligatorios de ríos. Comprende entre otros los ríos León, Vijagual, Carepa y Chigorodó.

En esta área se implementarán la regeneración, conservación y preservación estricta de las zonas de retiro a los cauces de las corrientes de agua de los ríos, quebradas y arroyos que permitan la reforestación y reduzcan la contaminación del agua y el incremento de sedimentos.

**ARTICULO 241 Acciones de Recuperación.** La administración emprenderá un plan de acciones de recuperación de las franjas de los ríos, tendiente a dar cumplimiento al Decreto 1449 de 1997, en los siguientes términos:

Corto plazo. Restablecimiento de por lo menos 10 m de las franjas boscosas de las corrientes principales en microcuencas, subcuencas y cuencas.

Mediano plazo. Restablecimiento de por lo menos 20 m de las franjas boscosas en las corrientes principales de las subcuencas y cuencas.

Largo plazo. Restablecimiento de por lo menos 30 m de las franjas boscosas en las corrientes principales de cuencas.

Las franjas boscosas cumplirán con una función protectora; el propietario podrá hacer aprovechamiento selectivo sujeto a un plan de manejo y al restablecimiento de la plantación.

Las acciones y términos previstos en esta disposición, se fijan en la definición de aplicación gradual, eficaz y progresiva de la ley.

**PARAGRAFO.** Lo dispuesto en este artículo, en lo que al sector bananero concierna, será aplicado de conformidad con la concertación con el gremio celebrada y recogida en el proyecto :”Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas, lagos y arroyos”; contenido en el libro de formulación, el que en sujeción a lo dispuesto por Capítulo I del Título II, Parte I del presente Acuerdo, constituyen parte integrada del Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento.

**ARTICULO 242. De los usos.** En esta área son permitidos los usos de conservación, se restringen los de producción forestal sujetos en todo caso a planes estrictos de manejo y se prohíben los de tala rasa.

**ARTICULO 243. Area protectora de Regeneración y Mejoramiento del Río León.** Comprende las márgenes del río León y sus humedales relacionados.

**ARTICULO 244. Acciones.** Son acciones a ejecutar sobre esa área las dispuestas en el proyecto de Plan de Manejo y Recuperación en la Cuenca del Río León.

Las autoridades municipales apoyarán en sus acciones la propuesta alternativa de declaratoria de cuenca en ordenación que busca la recuperación ambiental y adecuado manejo de las actividades en el río León.

**ARTICULO 245. Usos.** Son usos Principales en esta área la conservación, son usos complementarios las actividades tradicionales de comunidades negras y campesinas, se declaran usos restrictivos la apertura de canales y la desecación de cauces y humedales, la construcción de diques, dragados recabas estará sujeta a planes estrictos de manejo y la explotación forestal esta sujeta a planes de manejo ambiental y son usos prohibidos la explotación forestal intensiva en áreas naturales.

**ARTÍCULO 246. Areas de Reserva para usos institucionales.** Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se han previsto para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 247. Usos.** El uso principal son los sistemas de tratamiento de agua potable. Son usos complementarios: infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal. Usos restringidos infraestructura de saneamiento, sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Usos prohibidos: industria, minería, agropecuarios y vivienda.

**ARTICULO 248. Areas de Explotación y Producción Económica.** estas áreas se definen como las orientadas al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales susceptibles de explotación económica.

**ARTICULO 249. Area de Producción Agropecuaria Intensiva.** Se encuentra en la unidad de abanico aluvial. En el uso de esta unidad se implementarán técnicas de producción limpia y prácticas de ganadería intensiva, de sistemas silvopastorales, el mejoramiento genético, la ganadería de doble propósito que minimicen el impacto de la actividad sobre el ecosistema, en especial la llanura aluvial y las aguas del río León.

**ARTICULO 250. Usos.** Son usos principales en esta área el agrícola y la ganadería intensiva en el marco de la producción limpia, son usos complementarios: los sistemas silvopastoriles, la vivienda del propietario y establecimientos institucionales de tipo rural. Usos restrictivos la ganadería extensiva, granjas avícolas y porcinas, minería y son usos prohibidos: la explotación forestal intensiva, la apertura y la explotación de pozos de aguas subterráneas sin licencia ambiental, los centros vacacionales, usos industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

**PARAGRAFO I.** Las autoridades municipales velarán porque el uso en esta unidad cumpla con las exigencias de sanidad y preservación, así como con las metas establecidas por el presente Plan en cuanto a utilización de agroquímicos, establecimiento de canales de drenaje, protección y descontaminación de suelos y fuentes de agua y todas aquellas relacionadas con el manejo de los recursos naturales definidas por Corpourabá.



**PARAGRAFO II.** Lo dispuesto en este artículo, en lo que al sector bananero concierna, será aplicado de conformidad con la concertación con el gremio celebrada y recogida en los proyectos :” Regulación regional de la construcción de redes de drenaje y canales artificiales, Descontaminación gradual por desechos de la agroindustria (plásticos: polypropileno, polietileno), Investigación y acción sobre controles biológicos e integrales de plagas, enfermedades y malezas, Recuperación y manejo de la cuenca del río León, Incorporación gradual de abonos orgánicos como parte de un programa de descontaminación que busca reducir la utilización de los agroquímicos fertilizantes contaminantes, Protección de suelos, Programa para el establecimiento de cambios graduales y progresivos en la utilización de agroquímicos menos contaminantes (fungicidas, herbicidas, nematocidas e insecticidas), Manejo integral del recurso de aguas subterráneas, Evaluación de la contaminación de la zona costera en el municipio de Turbo y el Estudio de impacto que la utilización de agroquímicos ha ocasionado en los habitantes de la región de Uraba”; contenidos en el libro de formulación, el que en sujeción a lo dispuesto por Capítulo I del Título II, Parte I del presente Acuerdo, constituyen parte integrada del Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento.

**ARTÍCULO 251. Suelos de uso agropecuario tradicional en la vertiente baja de la Serranía de Abibe.** Está situado en las unidades Piedemonte con Bosques 83 Has, Piedemonte con Pastos 7075 Has y Vertientes con bosques 4076 Has.

Son las áreas bajas de la vertiente de la serranía de Abibe, entre las cotas 200 a 300 m.s.n.m. Se caracterizan por poseer suelos con clase agrológica VI y en algunas laderas de pendiente mayor del 50%.

Comprende las veredas Piedras Blancas, La Danta, El Tagual, Caracolí, Campamento, Belencito, Miramar y El Cerro.

**ARTÍCULO 252. Usos.** El uso principal: el agropecuario tradicional y forestal. Se dedicará como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor. Usos compatibles: vivienda del propietario y establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y silvicultura. Usos condicionados: Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, explotación minera de materiales de arrastre de los ríos. Usos prohibidos: agricultura mecanizada, usos urbanos e industrias de transformación y manufacturera.

**ARTÍCULO 253. Areas de Producción Forestal.** Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Las áreas municipales en las cuales se puede realizar explotación forestal con la aplicación de un plan de manejo son: La Vertiente baja de la serranía de Abibe (entre las cotas 200 a 700 m.s.n.m) y en el Piedemonte de la Serranía de Abibe (50 a 200 m.s.n.m).

La producción forestal esta restringe en las áreas protectoras y regeneradoras del río León en las cuales están sujetas a plan de manejo ambiental. El uso forestal intensivo se prohíbe en las áreas de abanico aluvial y en los retiros de los ríos, quebradas y drenajes y demás áreas naturales.

**ARTÍCULO 254 Usos** El uso principal: es la conservación y establecimiento forestal, usos complementarios: recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada. Usos

restringidos: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos complementarios. Uso prohibido: Agrícola mediante cultivo limpio, ganadería extensiva, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

**ARTÍCULO 255. Areas susceptibles de actividades mineras.** Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales.

**ARTÍCULO 256. De los Usos.** Es un uso principal la extracción de materiales de arrastre de los depósitos de ríos sujeto a licencia minera de explotación y a licencia ambiental, la explotación de hidrocarburos en el Piedemonte de la Serranía de Abibe (entre las cotas 50 a 200 m.s.n.m) la cual estará sujeta a licencia de explotación o contrato de concesión, licencia ambiental con aplicación estricta del Plan de Manejo Ambiental. Respecto a los usos complementarios, restringidos y prohibidos: serán considerados de acuerdo con las condiciones específicas del sitio de explotación así: en ríos los asignados para área de regeneración y mejoramiento de retiros de ríos y quebradas y en Piedemonte los asignados para áreas de conservación activa del Piedemonte de la serranía de Abibe. Usos Prohibidos: se prohíbe la exploración y explotación minera en las áreas de protección municipal: Vertientes de la Serranía de Abibe y Llanura Aluvial del río León y en el Área de producción agropecuaria intensiva del abanico aluvial.

**PARÁGRAFO:** La autoridad municipal a través de la dependencia competente inscribirá en el Registro Minero Nacional, de la Secretaría de Minas y Energía de Antioquia, las áreas con uso minero prohibido de acuerdo con lo definido en la zonificación de uso del suelo rural del municipio de Carepa definido en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 257. Area de influencia de la Troncal Urabá.** Son las áreas aledañas al eje vial Medellín-Turbo que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal agrícola y pecuario intensivos, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de la cabecera municipal de Carepa y de las cabeceras de los corregimientos Zungo Embarcadero y Casa Verde.

Se refiere a la franja paralela a la Troncal Urabá en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: Ancho de la franja: 1000 metros y aislamiento ambiental: 15 metros a partir del eje de la vía.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**ARTÍCULO 258. Usos:** El uso principal está constituido por los servicios de ruta (paradores, restaurantes y estacionamientos). Los usos compatibles son los centros de acopio de productos agrícolas para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías. Son usos restringidos: comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Usos prohibidos: industrias, minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y Corpourabá.

**CAPITULO IV**  
**INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO RURAL**  
**VIAS RURALES, CLASIFICACION Y ESPECIFICACIONES**

**ARTICULO 259. DE LAS ACCIONES SOBRE LAS VIAS MUNICIPALES.** El Plan de Ordenamiento Territorial define como programas: Elaboración del plan vial, adecuación y modernización de la red vial existente, elaboración de planes de mantenimiento general y periódico y ampliación de la red vial.

El plan vial compromete acciones y presupuesto de las distintas entidades territoriales presentes en la subregión, el municipio dispondrá recursos e intereses para el logro de este plan.

**ARTICULO 260. Especificaciones técnicas de la vías rurales.**

**Las vías primarias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Las vías primarias reunirán las siguientes especificaciones mínimas:

- Ancho mínimo del corredor vial con la faja de protección: 53.7m
- Ancho de la calzada pavimentado: 7.3m
- Ancho bermas: 2.5m
- Ancho cunetas: 0.7m
- Ancho banca: 13.7m
- Ancho franja libre: 5.0m
- Ancho franja corredor boscoso: 15.0m
- Espesor mínimo de afirmado: 0.2m
- Diámetro mínimo obras de drenaje: 36"
- Obras de drenaje: Se dispondrán obras de drenaje en los cruces de la carretera con todos los cauces naturales o artificiales y en los tramos en que no haya cruce con cauces, se dispondrá por lo menos una alcantarilla cada 200m.
- Pendiente máxima: 7%+ 1% en tramos menores de 300m
- Pendiente mínima: 1%
- Longitud mínima de curva vertical: 80m
- Entretangencia mínima en curvas de igual sentido: 60m
- Entretangencia mínima en curvas de sentido contrario: 30m
- Ancho mínimo de puentes y Box – Culvert: 9.1m
- Carga viva de diseño para vehículos: HS20-44, ASSHTO

Son primarios los siguientes tramos de vía en el municipio:

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	<b>Jerarquía</b>	<b>Grado de importancia funcional</b>
Troncal Medellín –	Rio Leoncito	Rio Vijagual	Primaria	Alto

Turbo				
-------	--	--	--	--

**Las vías secundarias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

- Ancho mínimo del corredor vial con la faja de protección: 38.7m
- Ancho de la calzada: 7.3m
- Ancho cunetas: 0.7m
- Ancho banca: 8.7m
- Ancho franja libre: 5.0m
- Ancho franja corredor boscoso: 10.0m
- Espesor mínimo de afirmado: 0.2m
- Diámetro mínimo obras de drenaje: 36"
- Obras de drenaje: Se dispondrán obras de drenaje en los cruces de la carretera con todos los cauces naturales o artificiales y en los tramos en que no haya cruce con cauces, se dispondrá por lo menos una alcantarilla cada 250m
- Pendiente máxima: 9%+ 2% en tramos menores de 250m
- Pendiente mínima: 1%
- Longitud mínima de curva vertical: 80m
- Entretangencia mínima en curvas de igual sentido: 55m
- Entretangencia mínima en curvas de sentido contrario: 30m
- Ancho mínimo de puentes y Box – Culvert: 8.1m
- Carga viva de diseño para vehículos: HS20-44, ASSHTO

Son secundarios los siguientes tramos de vía en el municipio:

Tramo	Desde	Hasta	Jerarquía	Grado de importancia funcional
Vía a Saiza	Carepa	Saiza (Córdoba)	Secundaria	Medio

**Las vías terciarias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

- Ancho mínimo del corredor vial con la faja de protección: 27.4m
- Ancho de la calzada: 6.0m
- Ancho cunetas: 0.7m
- Ancho banca: 7.4m
- Ancho franja libre: 3.0m
- Ancho franja corredor boscoso: 7.0m
- Espesor mínimo de afirmado: 0.20m
- Diámetro mínimo obras de drenaje: 24"

- Obras de drenaje: Se dispondrán obras de drenaje en los cruces de la carretera con todos los cauces naturales o artificiales y en los tramos en que no haya cruce con cauces, se dispondrá por lo menos una alcantarilla cada 300m.
- Pendiente máxima: 10%+ 3% en tramos menores de 200m
- Pendiente mínima: 1%
- Longitud mínima de curva vertical: 60m
- Ancho mínimo de puentes y Box – Culvert: 6.0m
- Carga viva de diseño para vehículos: HS15-44, ASSHTO

Son terciarios los siguientes tramos de vía en el municipio:

Tramo	Desde	Hasta	Jerarquía	Grado de importancia funcional
Vía al Encanto	Carepa	Finca La Salvación pasando por el Encanto	Terciaria	Bajo

Las vías privadas dentro del Municipio son:

Tramo	Desde	Hasta	Jerarquía	Grado de importancia funcional
Vía al embarcadero de Zungo	Casaverde	Embarcadero Zungo	Privada	Medio
Zungo Pueblo– Nueva Esperanza	Zungo Pueblo	Nueva Esperanza	Privada	Bajo
Comunal El Retiro	Vía a Zungo (finca La Marandúa)	Finca Hoti	Privada	Bajo
Comunal Los Cedros	Aeropuerto Los Cedros	Finca San Ramón	Privada	Bajo
Las Pampas – Río Carepa	Vía a Zungo (Finca Las Pampas)	Río Carepa	Privada	Bajo

**Artículo 261 . Acondicionamiento educativo en la zona rural.** En la zona rural municipal se adelantarán las siguientes acciones:

**1) Ampliación de la *Concentración Zungo Embarcadero***

Construcción de 4 aulas.

2 al corto plazo.

2 al mediano plazo en un segundo piso.

**2) Ampliación del *Colegio Piedras Blancas***

Demoler un aula y reconstruirla.

Corto plazo.

Readecuar fachada y enmallar  
Mediano plazo.

3) Construcción de la Escuela Carepita Canal 4  
Corto plazo.

**4) Ampliación de 2 aulas en el 11 de noviembre**  
Corto plazo.

**5) Construcción de la Escuela Nueva Esperanza.**

**6) Construcción de la Escuela Villa Nelly**  
Se requiere construir una escuela con 5 aulas en el Mediano plazo.

**7) Mejoramiento de la fachada de Escuelas Rurales.**  
Se requiere el mejoramiento en las fachadas de: Escuela El Cerro, La Danta, Campamento, La Cristalina, Alto bonito, Vainilla (escuela indígena), San Sebastián (ya tiene recursos asegurados), Bocas de Chigorodó, La Esperanza, Nueva Esperanza, Remedía Pobre.  
Plazo  
Mediano y Largo Plazo.

**8) Construcción de Restaurantes Escolares**

- Construir y ampliar el restaurante escolar en la Escuela La Cadena, en el mediano plazo
- Construir y mejorar el restaurante de la Escuela Ipankai, para el corto plazo (en curso en la actualidad).
- Restaurante Escuela 25 de agosto, para el corto plazo (Presupuesto ya asignado).
- Restaurante Escuela Unión 15, para el corto plazo (presupuesto ya asignado).

**9) Construcción Unidad Sanitaria Escuela Vijagual y Unión Quince**  
Corto Plazo  
La escuela Vijagual requiere demoler un salón y reconstruirlo.

**10) Ampliación de la Escuela La Cadena.**  
Comenzar a gestionar los recursos, para el Mediano plazo.

**Artículo 262 . Ampliación y mejoramiento de la infraestructura de salud en el área rural.**  
En el corto plazo, la administración ejecutará las siguientes acciones:

1. Ampliación y mejoramiento del Puesto de Salud en el Corregimiento Zungo Embarcadero
2. Mejoramiento del Puesto de Salud en el Corregimiento de Piedras Blancas.

**Artículo 263 . Acciones desde la Política de Bienestar Social.** Se velará por la extensión de los programas para la atención y promoción de los grupos vulnerables, proyectos productivos y otras áreas programáticas de acción del municipio o la comunidad organizada.

**Artículo 264 . Acciones en infraestructura deportiva.** Lo aquí propuesto hace parte del fortalecimiento de los polos del área rural. En el plazo establecido se ejecutarán las siguientes acciones. En el mediano plazo:

- a) Readecuación de la cancha de la Escuela Piedras Blancas.
- b) Construcción del área recreativa para la Escuela de la Comunal Horizonte.

- c) Reconstrucción de la placa deportiva del Colegio Zungo Embarcadero.
- d) Construcción de la cancha de minifútbol de la Escuela Ipankai.
- e) Construcción placa polideportiva vereda canal Zungo
- f) Construcción placa polideportiva vereda Zarabanda
- g) Compra de lote y construcción de cancha de fútbol en el corregimiento de Zungo Embarcadero.
- h) Ampliación del área de del centro de vida generaciones.
- i) Construcción de piscina en el centro de vida generaciones
- j) Compra de terreno y construcción de placa polideportiva de la vereda Canal uno (1).
- k) Ampliación de la placa polideportiva del corregimiento de Piedras Blancas y adecuación de la cancha de fútbol del mismo corregimiento.

**PARTE IV**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS Y DISPOSICIONES VARIAS**

**TITULO I**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**CAPITULO I**  
**ASPECTOS GENERALES**

**ARTICULO 265. Concepto.** Son Normas Complementarias las que desarrollan las actuaciones, programas y proyectos contemplados en las partes general y urbana del Plan de Ordenamiento, así como aquellas que requieren ejecuciones en el corto plazo.

**ARTICULO 266. Asuntos.** Las Normas Complementarias comprenden entre otras: las que regulan operaciones urbanas específicas como la reglamentación de particular de usos del suelo que implementa lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo II, Suelos y Usos Urbanos; las que declaran e identifican inmuebles de construcción prioritaria, las que localizan terrenos para destinar a vivienda de interés social, las que desarrollen planes parciales para unidades de actuación urbanística.

**CAPITULO II**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION**

**ARTICULO 267. Instrumentos De Gestión.** A más de los instrumentos de planeación como los Planes Parciales, definidos en el Capítulo IV, los instrumentos de gestión urbanística refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación.

**ARTICULO 268. Instrumentos para aumentar o movilizar la oferta de suelo.** La función reguladora del suelo, de facilitación y desarrollo de programas que lo intervengan será ejercida por la autoridad municipal a través de la declaratoria de utilidad pública o interés social sobre los inmuebles particulares comprometidos, con las siguientes figuras:

**1. Enajenación voluntaria.** Forma de adquisición consensual de dominio de inmuebles, declarados de utilidad pública o interés social, por parte del municipio.

**2. Expropiación Judicial.** Forma contenciosa ordinaria civil de adquisición del dominio de inmuebles por parte del municipio cuando fracasa la enajenación voluntaria.

**3. Expropiación por vía administrativa** Forma contenciosa administrativa de adquisición de inmuebles que requiere urgentemente el municipio para el desarrollo de los proyectos definidos en este Plan, procedente a condición de configurarse una circunstancia de emergencia definida por ley.



**PARAGRAFO:** Facultase al alcalde para que expropie por vía administrativa los bienes inmuebles que sean objeto de una obra de interés público o social tales como: vías públicas, centros de salud, de educación, deportivos y cualquier otra que sea de interés general conforme a la ley 388 de 1997.

**ARTICULO 269. Instrumentos para la gestión asociada y el reparto de cargas y beneficios.** Son aquellos que permiten el diseño y gestión integral para una determinada zona del suelo urbano o de expansión facilitando el reparto equitativo de las cargas y beneficios. Identificado por los instrumentos de asociación voluntaria y las unidades de actuación urbanística, las que permiten imponer la actuación asociada a un grupo de propietarios.

Son mecanismos operativos los instrumentos enunciados el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria, cuando se trata de proyectos de implican modificación en la estructura predial inicial, y la cooperación entre partícipes en los demás casos.

**ARTICULO 270. Instrumentos financieros.** Son aquellos dirigidos a orientar la consecución de recursos que aseguren el desarrollo de los proyectos y programas estratégicos y prioritarios que defina el Plan de Ordenamiento. Forman parte de este grupo las rentas propias del municipio, los recursos provenientes del sistema nacional de transferencias, los recursos del crédito, los recursos provenientes de cooperación internacional, recursos provenientes de cooperación con el sector privado o comunitario y los ingresos que puede llegar a generar la planificación y la gestión territorial.

**1. La participación en la plusvalía.** Derecho del municipio a participar de los incrementos de valor del suelo resultante de decisiones urbanísticas sobre su clasificación, uso y potencial de edificabilidad, que incrementan su aprovechamiento.

**2. La contribución por valorización** gravamen real de carácter directo que se impone para recuperar el costo real de construcción de obras de interés público. Guarda una relación directa entre el costo y el beneficio producido.

**3. Los pagarés de reforma Urbana.** Los pagarés de reforma Urbana son títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas, para financiar obras y proyectos urbanísticos que desarrollen, al igual que el costo de adquisición, el pago de la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas mediante los procedimientos de enajenación voluntaria y expropiación judicial.

**PARAGRAFO:** Autorizase al alcalde para que adopte la tasa de participación en la plusvalía y el mecanismo de cobro, previo el estudio del establecimiento del valor comercial por parte del IGAC o de peritos especializados, mediante decreto.

**ARTICULO 271. Los bonos de reforma urbana.** Las entidades mencionadas en el numeral anterior tienen también la posibilidad de emitir títulos de deuda pública, denominados Bonos de Reforma Urbana, para financiar los proyectos de desarrollo urbano previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El municipio podrá hacer uso de este instrumento para financiar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la construcción de equipamientos sociales y el desarrollo, mediante reajuste de tierras e integración inmobiliaria, de proyectos tendientes a asegurar los usos requeridos para la consolidación del modelo de ciudad.

### **CAPITULO III INMUEBLES DE DESARROLLO PRIORITARIO**

**ARTICULO 272. Concepto.** Son inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria los que la administración municipal en la vigencia de este plan identifique y localice de conformidad con los criterios relacionados en el artículo siguiente, para obligar a su urbanización, construcción, en los siguientes términos:

1. Los terrenos ubicados en suelo de expansión, de propiedad pública ó privada, declarados como de desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria .
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública ó privada, declarados como de desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos ó inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública ó privada declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria .

**ARTICULO 273. Parámetros Para La Identificación Y Declaración.** Para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria sobre un inmueble se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La ubicación del inmueble en una zona de desarrollo proyectado.
2. La necesidad de edificación del inmueble para la continuidad de la trama urbana y su desarrollo proyectado.
3. La destinación específica de un inmueble para la promoción, recuperación o conservación del equilibrio en los usos del suelo.
4. Las posibilidades que ofrezca la ubicación del inmueble para orientar el desarrollo y crecimiento urbano hacia esta área.

**PARAGRAFO.** A más de los criterios listados, se deberán considerar las necesidades de dotación de espacio público y equipamientos que presenta el área en que se encuentra ubicado el inmueble, así como la aptitud de éste para cubrir tales necesidades.

De establecerse correspondencia entre necesidades de dotación y aptitud del inmueble para suplirlas, éste se destinará a ellas, apelando a otra figura como la de Unidad de Actuación Urbanística.

### **CAPITULO IV PROGRAMA DE EJECUCION**

**ARTICULO 274. Definición.** El Programa de Ejecución está constituido por el conjunto de actuaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial definidas para ser ejecutadas en el corto plazo. Estas actuaciones serán consignadas en el respectivo Plan de Desarrollo, que establecerá las prioridades, programación de actividades, asignación global de recursos y entidades responsables para su ejecución. Las inversiones a realizar en estos proyectos se incorporarán al Plan Operativo Anual de Inversiones que precisa para cada vigencia presupuestal las ejecuciones del Plan de Desarrollo.

Constituyen el Programa de Ejecución, los proyectos de la vigencia 2000 de la actual administración y los proyectos a tenerse en cuenta en el próximo Plan de Desarrollo 2001-2003. Los proyectos se encuentran en fases diferenciales de definición, concertación o implementación y están y serán financiados con recursos municipales, recursos del crédito, aportes privados y de cofinanciación que gestione la administración tanto con las entidades departamentales y nacionales, como con la cooperación internacional.

La información relativa al objeto de cada uno de estos proyectos y su estado actual se encuentra consignada en los cuadros anexos.

Este Programa de Ejecución incluye además la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, y está señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente están determinados los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideran prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.

## TITULO II

### DISPOSICIONES VARIAS

#### CAPITULO UNICO

**ARTICULO 275. Consejo Consultivo De Ordenamiento.** Será una instancia será una instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento territorial; estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de la organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, profesionales, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Su conformación y la reglamentación sobre su funcionamiento será expedida por el señor Alcalde en un término de 3 meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo. En todo caso la reglamentación tendrá en cuenta el carácter interinstitucional e intersectorial , la idoneidad de las personas, el ejercicio no remunerado de las funciones.

Las modificaciones o complementación del Plan de Ordenamiento, así como la aprobación de los planes parciales deberá surtir consulta ante este órgano.

**ARTICULO 276. Autorización.** Autorízase al Alcalde Municipal para que en un término de tres meses, contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, ajuste el documento Técnico de Soporte y el documento resumen del Plan de Ordenamiento Territorial a lo consagrado en el presente Acuerdo, así como para que ordene y protocolice los planos anexos al mismo.

**ARTICULO 277. Vigencia y Derogatoria.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Juan Carlos Valencia estrada  
Presidente Concejo

Noel Hernandez Mejia  
Vicepresidente No. 1

Alirio Romaña Serna  
Vicepresidente No. 2

Carepa, 9 de septiembre de 2000.

Norella Restrepo López  
Secretaria

**ANEXO AL DOCUMENTO DE ACUERDO DEL MUNICIPIO DE CAREPA  
SEGUN OFICIO<sup>i</sup> FIRMADO POR EL ALCALDE MUNICIPAL  
JESUS ENRIQUE DOVAL URANGO**

CAPITULO III INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS, agrégase el artículo 163:

- CREASE EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE SALUD EL CUAL SERA ADMINISTRADO POR LA DIRECCION LOCAL DE SALUD Y AUTORIZASE AL ALCALDE PARA SU REGLAMENTACIÓN.

CAPÍTULO V. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, posterior al articulo Programas, agréguese artículos que contengan:

- ESTABLÉZCASE LA EXENCIÓN DEL PAGO DEL EFECTO PLUSVALÍA A LOS PREDIOS DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE HACEN PARTE DEL BANCO DE TIERRAS ADMINISTRADO POR EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE CAREPA.

- CRÉASE EL SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL CUAL SERÁ ADMINISTRADO POR EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y AUTORIZASE AL ALCALDE MUNICIPAL PARA SU REGLAMENTACIÓN.

---

<sup>i</sup> Las modificaciones propuestas en el oficio y que no aparecen relacionadas en este anexo se realizaron directamente sobre el documento de acuerdo.