

# MUNICIPIO DE EL HOBO

## CONCEJO MUNICIPAL

### ACUERDO

#### No 05 DE 2000

Por el cual se adopta el **Esquema de Ordenamiento Territorial** para el Municipio de el Hobo, (Huila), se definen los usos del suelo para los diferentes sectores de las zonas rural y urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se definen las orientaciones prioritarias sobre el manejo ambiental y de recursos naturales, sobre el patrimonio cultural y arquitectónico, sobre las amenazas y riesgos naturales, sobre interacción de los sistemas de comunicación, sobre los equipamientos colectivos, las infraestructuras, y se complementan y establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral.

El Concejo Municipal de el Hobo en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas en los art. 311 y 313 de la constitución y por las leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989, el Decreto Ley 1333 de 1986 y Decreto 879 de 1998, **acuerda**.

### PARTE I

## GENERALIDADES

---

### CAPITULO I

## EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTÍCULO 1:** Adóptase el contenido de este acuerdo consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos junto con los mapas, planos e imágenes, gráficos y tablas que lo acompañan y que hacen parte integral del mismo, conformando lo que en adelante se implementara como instrumento de Planificación Municipal y será conocido como el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T.) del Municipio de el Hobo, y sus documentos complementarios, de conformidad con la Constitución Política de Colombia, la Ley Orgánica de la Planeación, la Ley 388 de Nueva Reforma Urbana y demás decretos y normas que las modifiquen, complementen o adicionen.

**PARAGRAFO:** El desarrollo del contenido estructural y temático será parte de un proceso de planificación y ordenamiento del territorio y su vigencia es de nueve (9) años, a partir de la fecha de adopción, con los respectivos ajustes que se requieran en el futuro para cada periodo de gobierno local.

## **CONCEPTO GENERAL**

**ARTICULO 2:** El Ordenamiento del Territorio Municipal comprende el conjunto de acciones Político - Administrativas y de Planificación Física concertada y emprendida en el municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socio - económico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

## **OBJETO GENERAL**

**ARTICULO 3:** El ordenamiento del territorio municipal de el Hobo tendrá por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar y optimizar las actuaciones sobre el territorio físico y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de la definición, clasificación y aplicación de tratamientos y normas de direccionamiento y desarrollo.

**PARAGRAFO:** La Formulación del Esquema buscara desarrollar el conjunto de potencialidades del municipio, fortaleciendo el aprovechamiento de sus ventajas comparativas, dinamizando sus posibilidades territoriales, económicas, culturales, sociales, turísticas y patrimoniales que conduzcan a fortalecer su capacidad de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

## **DETERMINANTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

**ARTICULO 4:** La Formulación del Esquema constituirá el proceso de la toma de las decisiones fundamentales acerca del ordenamiento del territorio, traducidas en los componentes general y su contenido estructural, urbano y rural. Para el Municipio de el Hobo, los factores determinantes corresponden a:

1. Débil articulación o integración del municipio como parte de un sistema de la sub-región centro del departamento.
2. Sub-valoración de los ecosistemas al cual pertenece y ausencia de un manejo regional integral de los ecosistemas estratégicos.
3. Sub-valoración de las oportunidades que ofrece el río Magdalena y la represa de Betania como factor de desarrollo pesquero y turístico.
4. Manejo inadecuado de los recursos ambientales y naturales colocando en riesgo el recurso hídrico: (deforestación, contaminación etc.).
5. Débil articulación interna del sistema vial por falta de complementación de los anillos viales y especificaciones de las vías.
6. Falta fortalecimiento del sector salud en el área urbana (infraestructura y equipos) para ampliar la cantidad y calidad de servicios a prestar.
7. Determinar la demanda de salud de las veredas creadas recientemente para establecer la conveniencia o no de nueva infraestructura o fortalecimiento de la actual.
8. No existe reconocimiento de la vocación agrícola del municipio por parte de los entes gubernamentales , debido a que la población que labora diariamente en el campo, por su cercanía al área urbana, se desplaza a esta una vez terminado su trabajo.
9. Débil estructura administrativa en términos de gestión del territorio por falta de una adecuada base institucional, normativa e instrumental para hacer posible el Esquema de Ordenamiento Territorial.
10. Alta tasa de desempleo.

11. Falta de capacidad institucional para administrar el patrimonio cultural y turístico como factor de desarrollo económico y social.
12. Poca valoración de la posición estratégica (Departamental, Nacional e Internacional) en cuanto a potencial turístico.
13. Déficit en la cantidad de vivienda urbana y falta mejorar la vivienda rural.
14. Déficit en el espacio público.
15. Alta incidencia de la vía nacional en el área urbana.
16. Desarticulación espacial entre el casco urbano y la represa de Betania.
17. Se requiere expansión del área urbana del municipio.
18. Alto impacto ambiental por la ubicación de la plaza de mercado.
19. Ausencia de normas para regular el uso y aprovechamiento del suelo urbano y rural.
20. Percepción de impactos ambientales económicos y sociales por la futura actividad petrolera en el municipio.
21. Alto fraccionamiento de la tenencia de la tierra en detrimento de la rentabilidad del suelo.
22. Uso del suelo en contra de la vocación del mismo.
23. Ausencia de canales de comercialización.
24. Incipiente oferta de recursos e infraestructura, impidiendo que el municipio sea más productivo y competitivo desde el punto de vista Agrícola, Pecuario y Turístico.
25. Deficiencia de infraestructura física para el fomento de la cultura recreacional y el deporte.
26. Uso irracional del agua potable por falta de micromedidores.

**ARTICULO 5:** En la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial se deberán tener en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las Leyes, así:

**PARAGRAFO 1:** Las normas relacionadas con la conservación del medio ambiente, la protección de los recursos naturales y la prevención de riesgos y amenazas naturales, ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales.

**PARAGRAFO 2:** Las disposiciones regionales y nacionales sobre prevención de desastres y amenazas naturales.

## **COMPONENTES Y ALCANCES DEL ESQUEMA**

**ARTICULO 6:** Según lo establecido en la formulación y conforme a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial contempla: 1. un **Componente General** que constituyen las proyecciones de desarrollo a Largo Plazo es decir un periodo de nueve años, determinando objetivos, estrategias y contenidos estructurales generales del manejo del territorio. 2. Un **Componente Urbano** que constituyen las proyecciones de desarrollo con acciones puntuales a Mediano y corto plazo. Está constituido por las políticas, programas, proyectos y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico - ambiental urbano. 3. Un **Componente Rural** que constituyen las proyecciones de desarrollo con acciones puntuales a Mediano y corto plazo. Está constituido por las políticas, programas, proyectos y normas para encauzar y administrar el desarrollo integral y garantizar la adecuada interacción entre sus asentamientos y la cabecera municipal.

## **PRINCIPIOS BASICOS**

**ARTICULO 7:** El desarrollo del Esquema de ordenamiento tendrá en cuenta principios básicos reguladores como La función social y ecológica de la

propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular y La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

### **POLITICAS ESTRUCTURALES GENERALES**

**ARTICULO 8:** Las políticas de orientación general del Municipio de el Hobo como proyecciones de desarrollo a Largo Plazo en el manejo y tratamiento del territorio son:

- El municipio consolidará vínculos urbanos regionales como parte de un sistema de centros locales que a su vez apoyan y forman parte de la región centro del departamento. Atendiendo mecanismos de concertación con los municipios vecinos y atender los principios de concurrencia, subsidiaridad y coordinación administrativa de que trata la ley 152 de 1994
- El municipio propenderá por fomentar una cultura de uso y manejo racional del patrimonio ecológico, estableciendo actividades productivas de acuerdo a su vocación.
- El municipio consolidará vínculos viales, de servicios básicos y de equipamientos a nivel externo e interno en pro de su articulación funcional.
- El municipio fomentará y preservará la riqueza cultural y sus manifestaciones turísticas.
- El municipio fortalecerá su estructura administrativa.
- El municipio consolidará un sistema funcional en el ámbito urbano - regional y urbano – rural.
- El Municipio establecerá mecanismos de concertación, canales de investigación e instrumentos de ayuda y apoyo nacional e internacional, autónomos que promuevan programas de desarrollo prioritario identificados en las orientaciones del esquema de ordenamiento.

**ARTICULO 9:** Las políticas generales se orientan a través de la identificación de actuaciones prioritarias sobre el manejo ambiental y de recursos naturales, sobre el patrimonio cultural y arquitectónico, sobre las amenazas y riesgos naturales, sobre interacción de los sistemas de comunicación, sobre los equipamientos colectivos, las infraestructuras y la clasificación de los elementos territoriales o suelos urbano, suburbano, rural, de protección y de expansión.

**PARAGRAFO:** Toda modificación a estas orientaciones deberá concordar con la vocaciones y perspectivas , en forma integral, de las partes temáticas o demás actuaciones que no sean objeto de transformación.

### **EL MANEJO DE LAS AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.**

**ARTICULO 10:** Las zonas de reserva, conservación y preservación del medio ambiente y los recursos naturales contempladas dentro de los sectores de tratamiento del suelo municipal como Suelo de Protección se constituye principalmente, por las áreas definidas como ecosistemas estratégicos, los nacimientos de las principales fuentes hídricas y las zonas de rondas de las quebradas:

#### *1. Ecosistema Estratégico Cuchilla La Ensellada y Loma del Filo.*

Ubicado en la parte suroriental del municipio entre los 1.600 y 2.000 m.s.n.m., LOCALIZACION: Este Ecosistema cubre un área de aproximadamente 1.421.20 Has., del municipio y se localiza en la Vereda Agua Fría, hasta los límites con el Municipio de Algeciras en la divisoria de aguas.

**2. Ecosistema Estratégico Filo Pan de Azúcar.**

Ubicado en la Vereda el Batán, en límites con el municipio de Gigante entre los 1.800 y 2200 m.s.n.m. con un área de 572.93 Has., aproximadamente, gran parte de su área se encuentra cubierta de bosque natural secundario.

OBSERVACION: Es un sector que se comparte con los municipios de Algeciras y Gigante, por lo tanto requieren de una acción conjunta de los entes municipales para su conservación y de esta manera garantizar el recurso hídrico, que abastece especialmente la zona urbana y rural del municipio de Hobo y que tributan sus aguas al Embalse de Betania.

**3. Ecosistema ambiental del entorno urbano.**

Este ecosistema boscoso de superficie continua de aprox. 15Ha, se localizada sobre toda la franja norte del casco urbano, se identificara como un sector forestal protector y su tratamiento se asociara con la microcuenca de la quebrada el Hobo, a su paso por toda la extensión del costado del casco urbano.

**4. Las Cuencas Hidrográficas.**

Se definen las microcuencas de las Quebradas de El Hobo, El Pescador y Las Vueltas, importante porque abastecen acueductos rurales y el urbano.

**ARTICULO 11: LOS OBJETIVOS:**

1. Orientar el desarrollo sostenible del municipio en pro de un territorio pacífico, autónomo y competitivo integrado a nivel local y regional.
2. Propender por la restauración de los ecosistemas estratégicos actualmente alterados en el municipio y la región.
3. Consolidar el municipio como oferente de bienes y servicios ambientales.

**ARTICULO 12: LAS ESTRATEGIAS:**

1. Desarrollar mecanismos de gestión y concertación (Comunidad y entes Territoriales) para el manejo de los ecosistemas de importancia regional.
2. Implementar alternativas de producción acorde con la oferta ambiental.
3. Adoptar las políticas de orden nacional y departamental respecto al manejo de los recursos naturales.
4. Promover la recuperación y manejo de las cuencas hidrográficas del municipio (recuperación de las fuentes hídricas contaminadas por beneficio de café,

vertimiento de aguas residuales domésticas, explotación de dolomita y otros contaminantes) y desarrollar mecanismos de gestión para el manejo de cuencas compartidas como la de la quebrada de Las Vueltas (Municipio de Gigante).

**EL MANEJO DE LAS AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO.**

**ARTICULO 13:** Se definirán como elementos valoración de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico municipal para la conservación y preservación de obras de interés publico:

1. Costado de manzana de la calle 6ª entre carreras 9ª y 8ª.
2. Inmueble urbano denominado casa municipal de la Cultura (Acuerdo 020/1997) y Casa Quintero.
3. La Escultura del parque principal denominada “El Campesino”.
4. Otros valores ambientales y geográficos que definen lugares tradicionales y de invaluable conformación paisajista son: El Ambiente Paisajístico General del Borde del Embalse y el Sector Paisajístico del Puente sobre la Quebrada el Hobo y el Embalse, Salto de aguas en nacimiento de la quebrada el Hobo, Salto de aguas en nacimiento de la quebrada la Golondrina y el cerro de la Piedra.

**ARTICULO 14: LOS OBJETIVOS:**

1. Determinar, preservar y restaurar áreas de protección y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
2. Reglamentar su uso y ocupación.

**ARTICULO 15: LAS ESTRATEGIAS:**

1. Generar mecanismos tributarios para la preservación y conservación del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del municipio.
2. Brindar soporte técnico, logístico y económico para las áreas sujetas a restauración.

**EL MANEJO DE LAS AREAS EXPUESTAS A RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES.**

**ARTICULO 16:** Las zonas de amenazas y riesgos naturales del municipio son:

1. Para la cabecera municipal de Hobo se define una zona de amenaza sísmica alta, que se ubicada cerca de las fallas de Betania y Río Seco, las cuales pertenecen al Sistema de fallas de Chusma en la Cordillera Central y el Sistema de fallas de Suaza – Garzón sobre la Cordillera Oriental.
2. Como amenaza de origen geomorfológico se presenta socavamiento lateral del cauce en la margen izquierda de la quebrada Hobo, desde el sector de Chapinero al oriente del casco urbano hasta la altura de las carreras 5 y 6. Se considera de amenaza alta.

3. Como amenaza de origen hidroclimático se relaciona con los zanjones localizados en el sector occidental del casco urbano, que se unen en el barrio la Amapolita. Esta amenaza es baja.
4. La otra zona susceptible de sufrir inundaciones está relacionada con la quebrada El Hobo y comprende toda el área de su llanura de inundación, ya que en esta área no se encuentran elementos vulnerables se considera que la amenaza es baja, pero debe tenerse en cuenta para los planes de expansión del municipio.
5. Como amenaza por inundaciones están asociadas a los zanjones del barrio La Amapolita y a la quebrada El Hobo; Se considera de amenaza baja.
6. La parte alta de la microcuenca de la quebrada el Pescador en la vía que de la cabecera municipal conduce a la vereda Estoracal.
7. La parte alta de la Cuenca de la Quebrada Las Vueltas

#### **ARTICULO 17: LOS OBJETIVOS:**

1. Evaluar la vulnerabilidad de las zonas de amenaza identificadas.

#### **ARTICULO 18: LAS ESTRATEGIAS:**

1. Diseñar planes de contingencia y mitigación en áreas expuestas a amenazas naturales.
2. Restringir el uso y ocupación de las áreas expuestas a amenazas naturales.
3. Fortalecer el sistema local para la prevención y atención de desastres.
4. Desarrollar programas de reubicación de viviendas expuestas a amenazas naturales.

#### **EL MANEJO DE LOS SISTEMA DE COMUNICACIÓN ENTRE EL AREA URBANA Y RURAL Y DE ESTAS CON EL CONTEXTO REGIONAL.**

ARTICULO 19: La interacción regional entre la zona urbana, rural e intermunicipal se constituye a través de la definición de jerarquías viales:

1. VIA REGIONAL – NACIONAL-: Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V1- y son de transito intermunicipal con sentido doble, (El sentido doble es temporal mientras se habilita la variante propuesta de trafico) Su principal uso es como vía de acceso al centro del poblado, de conexión con el sistema vial local y al sector turístico. Esta vía corresponde a la red Nacional paso obligado por el área urbana del municipio de Hobo, y que une al sur de Colombia con el resto del país, a través de esta vía, se accede a las zonas de interés turístico como son el Parque Arqueológico de San Agustín, Por esta vía también se puede lograr comunicación con países como Ecuador y Perú, tomando la Variante hacia el municipio de La Plata, y de allí hasta la ciudad de Popayan, donde se establece conexión con la carretera panamericana, que conduce hasta los países mencionados.

2. VIA INTERNA PRINCIPAL: Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V2- y pertenecen a los ejes interiores de movilidad y tránsito local. Su principal uso es como vía de acceso e integración en sentido oriente-occidente y viceversa entre los sectores del poblado; Conforman el eje estructural de vías interiores barriales.
3. VIA INTERNA SECUNDARIA: Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V3- y pertenecen a los ejes interiores de movilidad que articulan el área urbana en sentido Norte-Sur. Su principal importancia es el uso como vía variante de tráfico que accede al sector definido como de Mejoramiento Integral; También conforma una estructura de enlaces entre las vías -V2- y la -V1-.
4. VIA LOCAL DE BARRIO: Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V4- y se definen como de tránsito de barrio. Su principal uso es como vía de conexión interior entre manzanas.
5. VIAS DEL SECTOR DE EXPANSION: Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V5- y pertenecen a los ejes de movilidad para el sector definido de nuevos desarrollos urbanísticos, su importancia es el uso como Vía- Interveredal que accede al sector urbano; Este eje constituye una estructura de enlaces entre las vías
6. VIA VARIANTE DE TRANSPORTE PESADO: Esta categoría tendrá las características de trazado de la V-1 –Tránsito Intermunicipal. El recorrido de la vía se deberá realizar sobre la margen derecha de la quebrada el Hobo parte alta del bosque.

#### **ARTICULO 20: LOS OBJETIVOS:**

1. Consolidación y/o apertura de vías de comunicación interveredales o regionales.

#### **ARTICULO 21: LAS ESTRATEGIAS:**

1. Identificar y clasificar las vías de comunicación interveredales y/o regionales.
2. Fortalecer la asociación de municipios para el mantenimiento de la red vial.
3. Crear empresas comunitarias y/o mingas para el mantenimiento de la red vial.
4. Crear el banco de herramientas.
5. Rehabilitar los caminos y senderos reales.

#### **EL MANEJO DE LAS ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.**

**ARTICULO 22:** Las principales actividades del municipio son la agricultura, la ganadería, el turismo, la pesca y el comercio informal .

#### **ARTICULO 23: LOS OBJETIVOS:**

1. Mejorar la infraestructura y equipamientos para el desarrollo de la actividad agropecuaria y turística.
2. Reducir los grados de conflictos por uso del suelo.
3. Ampliar la cobertura de los servicios sociales, públicos y generales.
4. Generación de alternativas de empleo.

#### **ARTICULO 24: LAS ESTRATEGIAS:**

1. Implementación de tecnologías limpias en los sistemas productivos.
2. Capacitar y asesorar a los productores en el manejo de postcosecha y mecanismos de comercialización.
3. Optimizar los sistemas productivos de acuerdo a la oferta ambiental del territorio.
4. Apoyar la creación de empresas asociativas, cooperativas dedicadas al cultivo de peces en cautiverio y pesca en general en la represa de Betania.
5. Divulgar y promover los paquetes turísticos

#### **POLITICA ESTRUCTURAL URBANA**

**ARTICULO 25 :** Es política Estructural Urbana del Municipio de el Hobo que las ZONAS definidas como URBANAS sean constituidas por el AREA DESARROLLADA y LAS AREAS DE NUEVOS DESARROLLOS con sus respectivos sectores de tratamiento y manejo del uso, para que sean ordenadas mediante el manejo de siguientes estructuras específicas de desarrollo:

1. Para la conservación y protección de los recursos naturales.
2. Para las áreas de conservación cultural del patrimonial arquitectónico y del conjunto urbano.
3. Para las áreas de riesgos y amenazas naturales.
4. Para el sistema vial y de transporte.
5. Para el manejo de los servicios públicos .
6. Para los equipamientos colectivos, de espacio publico y áreas verdes.
7. Para las áreas destinadas a la vivienda de interés social.
8. Para las normas urbanística y aplicación de usos, parcelación y construcción.

#### **POLITICA ESTRUCTURAL RURAL**

**ARTICULO 26:** Es política Estructural Rural del Municipio de el Hobo que las ZONAS definidas RURALES y SUBURBANAS, sean constituidas por el AREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA, el AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA MODERADA, el AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA INTENSIVA, el AREA AMBIENTAL FORESTAL PRODUCTORA y el AREA DE PROTECCION HIDRICA con sus respectivos sectores de tratamiento y manejo del uso, para que sean ordenadas mediante el manejo de las siguientes estructuras específicas de desarrollo:

1. Para la conservación y protección de los recursos naturales.
2. Para las amenazas y riesgos naturales.
3. Para las áreas reserva para el aprovisionamiento de los servicios públicos y la disposición final de residuos.
4. Para la producción agropecuaria, forestal y minera.
5. Para las áreas suburbanas.
6. Para los equipamientos de recreación, salud y educación.
7. Para las normas urbanística y aplicación de usos, parcelación y construcción.

## **PARTE II CLASIFICACION Y USOS GENERALES DEL SUELO**

### **EL MANEJO DE LOS SUELOS.**

**ARTICULO 27:** Los suelos municipales se consideraran el conjunto de divisiones físicas y/o unidades territoriales en donde se harán y actuaran las actuaciones formuladas en virtud de la Ley 388 de 1997, las disposiciones complementarias establecidas y las normas del Acuerdo Municipal que aprueben este Plan.

### **ARTICULO 28: LOS OBJETIVOS:**

1. Clasificar y delimitar el suelo urbano, suelo rural, suelo de expansión, suelo de protección y suelo Suburbano.
2. Establecer los usos y tratamientos del suelo en cada uno de ellos.

### **ARTICULO 29: LAS ESTRATEGIAS:**

1. Reconocer y consolidar las vocaciones de los suelos y proponer las actuaciones de acuerdo a su conveniente utilización.
2. Valorar la aptitud y capacidad de los suelos para identificar las características de clasificación y reglamentar el uso adecuado para cada suelo.

### **LA DEFINICION DE LOS USOS**

**ARTICULO 30 :** El manejo de la extensión y cobertura física de cada suelo o elemento territorial con sus respectivos sectores, solo podrá ser modificado por el Concejo Municipal por motivos previamente concertados ante la comunidad, en todo caso tendrá que concurrir con el espíritu y contenidos de los principios reguladores que cobijan las respectivas temáticas de orden del suelo municipal.

### **ARTICULO 31: EL SUELO URBANO:**

El suelo urbano únicamente será constituido por las “áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos”. Los usos urbanos corresponderán a la Vivienda, Comercio, Institucional, Industrial, Mixto, Recreativa y deportiva;

**PARAGRAFO 1:** El perímetro urbano municipal no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario; deberá contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

**PARAGRAFO 2:** Podrán pertenecer a esta categoría áreas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en sectores consolidados con edificación, como es el caso del Barrio la Esperanza.

**PARAGRAFO 3:** El área actual corresponden a 45.65 Hectáreas y se le adicionaran respectivamente los proyectos de vivienda pescadores Etapa I y II en respectivo sector de Expansión, y demás proyectos que surjan legalmente durante la vigencia del Esquema , conforme a las directrices correspondientes dispuestas en este documento.

#### **DEMILITACION DEL AREA :**

**ARTICULO 32:** Conforme a lo dispuesto, El Casco urbano se localiza a 594 m.s.n.m., sobre las coordenadas 02° 35' 07" Latitud Norte y a 75° 27' 13" Longitud Oeste, y se define y delimita así: *Se partirá del punto numero uno ubicado en la margen izquierda de la quebrada del Hobo se sigue en dirección suroeste hasta el punto # 2 colindando con el predio 00-01-002-0019-000 "Chapinero" de Ernesto Peña Méndez ; punto # 2 al punto # 3 en dirección sureste sobre el predios municipales antes finca la Chamba, hasta la proyección futura de la calle 9ª Este. Del punto # 3 hasta la unión con la calle 4ª como punto # 3ª como limite y de nuevo al punto # 4 en dirección suroeste. Del punto # 4 al punto # 13 se continua en dirección suroeste y noroeste colindando con los predios 00-01-002-0054-000 "El Campamento" de Juan Ramírez Sánchez, 00-01-002-0018-000 "La Manga " de Albino Corredor Suc, 00-01-002-0017-000 " La Esmeralda" de Orlando Bonelo Ardila, 00-01-002-0016-000 "Los Ejidos" de Ricardo Perdomo Cabrera, 00-01-002-0014-000 "El Chiro" de Hernando Bonelo Ardila 00-01-002-0015-000 "El Chochito" de Silvestre Ortiz Rojas y otros y 00-01-002-0007-00 " La Armenia" de Silvestre Ortiz Rojas; del punto #13 al punto #14 se cruza la calle 3ª vía que Hobo conduce a Gigante, del punto #14 al punto #19 en dirección noroeste y colindando con los predios 00-01-002-0006-000 "Armenia La Rita" de Cristóbal Suaza Cleves, 00-01-002-0005-000 "La Armenia" de Silvestre Ortiz Rojas, del punto # ubicado en la margen derecha de la calle 6 (vía antigua de Hobo- Yaguará) al punto # 21 en dirección noroeste colindando con los predios 00-01-0001-0031-000 " Vega Hobo" de Isaías Trujillo, del #21 al punto #1 punto*

*de partida en dirección sureste quebrada el Hobo aguas arriba margen Sur-Este y cruzando la carrera 4ª (vía que conduce de Hobo a Campoalegre).*

**ARTICULO 33:** Para el Suelo Urbano se deberán contemplar escenarios como El AREA DESARROLLADA Y EL AREA DE NUEVOS DESARROLLOS que se constituyen por sus correspondientes sectores de intervención y tratamientos de uso normativo involucrando el manejo de los suelos de expansión y protección.

**ARTICULO 34:** Los escenarios de actividad para el manejo de la zona Urbana en su AREA DESARROLLADA serán:

- *Sector De Conservación Arquitectónica*
- *Sector De Actividad Residencial Consolidada*
- *Sector De Mejoramiento Integral*
- *Sector No Ocupable*

**ARTICULO 35:** Los escenarios de actividad para el manejo de la zona Urbana en su AREA DE NUEVOS DESARROLLOS serán:

- *Sector De Actividad Residencial En Consolidación y De Desarrollo Programado*
- *Sector De Actividades Múltiples*
- *Sector De Equipamiento Y Dotación Urbana*
- *Sector de Expansión Urbana*

**PARAGRAFO:** El suelo de expansión urbana se contempla dentro del **AREA DE NUEVOS DESARROLLOS aplicado como Sector de Expansión Urbana** y destinado a las actividades de consolidación, equipamientos y de crecimiento físico urbano, que se habilitará *progresivamente* para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento.

**ARTICULO 36:** Para el actual suelo urbano se establece que los barrios que lo integran sean actualmente en total nueve (9) y se delimiten así:

1. **BARRIO LA ESPERANZA – (Area aprox.- 067% )** : El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Con la carrera sexta E ( 6E ) desde la sucesión hernandez, hasta la sucesión Peña Lucuara. OCCIDENTE. Con carrera cuarta E (4E) desde los predios de la sucesión Hernandez hasta la calle quinta (5) y la carrera

tercera E (3E) desde la calle quinta (5) hasta la calle sexta (6) colindando con los predios de la sucesión Peña Lucuara. NORTE. Con los predios de la sucesión Peña Lucuara desde la carrera tercera E (3E) hasta la carrera sexta E (6E). SUR. Con los predios de la sucesión Hernandez desde la carrera cuarta E (4E) hasta la carrera sexta E (6E).

2. **BARRIO OBRERO –(Area aprox.- 7.13% ):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Con la carrera cuarta E (4E) desde los predios de la sucesión Hernandez, hasta la calle quinta (5) y la carrera tercera E (3E) desde la calle quinta (5) hasta la calle sexta (6). OCCIDENTE. Con la carrera segunda (2), desde los predios del señor JACOB CORREDOR hasta la calle quinta (5) y la carrera tercera (3) desde la calle quinta (5) hasta la calle sexta (6). NORTE. Con los predios de la sucesión PEÑA LUCUARA, desde la carrera tercera E (3E). SUR. Con los predios de la sucesión hernandez y los predios del señor JACOB CORREDOR desde la carrera cuarta E (4E) hasta la carrera segunda (2).
3. **BARRIO LAS MERCEDES –(Area aprox.- 21.57% ):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Con predios de la sucesión PEÑA LUCUARA, desde la quebrada de el Hobo, hasta la calle sexta (6). OCCIDENTE. Con predios del señor ISAIAS TRUJILLO, desde la quebrada el Hobo hasta la calle sexta (6). NORTE. Con la quebrada el Hobo, desde la sucesión PEÑA LUCUARA, hasta los predios del señor ISAIAS TRUJILLO. SUR. Con la calle sexta (6) desde la carrera tercera (3) hasta la carrera doce (12).
4. **BARRIO SAN PEDRO –(Area aprox.- 22.11% ):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Con la carrera octava (8), desde la calle sexta (6) hasta la calle tercera A (3ª). OCCIDENTE. Con la carrera once (11) desde el mojón catorce (14) hasta el mojón quince (15) y desde el mojón quince (15) hasta el mojón diez y seis (16), diez y siete (17), diez y ocho (18), diez y nueve (19), los cuales colindan con predios de los señores: SILVESTRE ORTIZ ROJAS Y CRISTOBAL SUAZA CLEVES. NORTE. Con la calle sexta (6) desde mojón diez y nueve (19) hasta la carrera octava (8). SUR. Con la calle tercera (3) o carretera Nacional, que de Hobo conduce a Gigante, desde la calle tercera A (3ª) hasta el mojón catorce (14).
5. **BARRIO SAN JUAN –(Area aprox.-8.06% ):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Con la carrera tercera (3) desde la calle quinta (5) hasta la calle sexta (6). OCCIDENTE. Con la carrera octava (8), desde la calle quinta (5) hasta la

calle sexta (6). NORTE. Con la calle sexta (6) desde la carrera tercera (3) hasta la carrera octava (8). SUR. Con la calle quinta (5) desde la carrera tercera (3) hasta la carrera octava (8).

6. **BARRIO SAN FERNANDO–(Area aprox.-21.75%):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE: Con la carrera primera (1) desde el mojón cinco (5) hasta la calle tercera A (3ªA) y la carrera segunda (2) desde la calle tercera A (3ªA) hasta la calle quinta (5ª) hasta la virgen que esta ubicada a un lado de la carretera nacional que de Hobo conduce a Gigante. NORTE. Con la calle quinta (5) desde la carrera segunda (2) hasta la carrera octava (8). SUR. Con la calle tercera A (3ª) desde la carrera quinta (5) hasta la carrera séptima (7) y carrera quinta (5) desde la carrera tercera A (3ª) hasta la calle tercera (3) y la calle tercera (3) desde la carrera cuarta (4) hasta la carrera quinta (5) y con la carrera cuarta (4) , desde la calle tercera (3) hasta los predios del señor RICARDO PERDOMO CABRERA, y desde los predios del señor RICARDO PERDOMO, hasta el mojón seis (6) y desde este mojón hasta el mojón cinco (5) en colindancia con los predios de la sucesión ALBINO CORREDOR.
  
7. **BARRIO LA AMAPOLITA –(Area aprox.-10.34% ):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Con la carrera quinta A (5ª) que va desde la calle tercera (3) hasta la calle tercera A (3ª) y la carrera séptima (7) que va desde la carrera sexta B (6B) hasta la calle segunda A (2ª) que va desde la diagonal segunda (D2) hasta los predios del señor SILVESTRE ORTIZ ROJAS. OCCIDENTE. Con la calle tercera (3) también llamada carretera Nacional con la vía que de Hobo conduce a Gigante, desde la virgen hasta la carrera once (11). NORTE. Con la calle tercera A (3ª) que va desde la carrera quinta A (5ª) hasta la carrera séptima (7). SUR. Con predios de SILVESTRE ORTIZ ROJAS , desde el mojón trece (13) hasta la carrera séptima A (7ª) y la calle segunda A (2ª) desde la diagonal segunda (D2) hasta la carrera séptima (7) y con la calle tercera (3) desde la carrera séptima (7) hasta la carrera quinta A (5ª).
  
8. **BARRIO EL TRIUNFO –(Area aprox.-4.27%):** El cual se delimita de la siguiente manera: ORIENTE. Por la carrera sexta (6) desde la calle segunda A (2ª) hasta la calle tercera (3). OCCIDENTE. Por la carrera séptima (7) desde la calle segunda A (2ª) hasta la calle tercera (3). NORTE. Por la calle tercera (3) desde la carrera quinta B (5B) hasta la carrera séptima (7). SUR. Por la calle segunda A (2ª), desde la carrera sexta B (6B) hasta la carrera séptima (7).

9. **BARRIO KENNEDY –(Area aprox.-4.10%):** El cual se delimita de la siguiente manera : ORIENTE. Por la carrera quinta (5) desde la calle tercera (3) hasta la calle tercera A (3ª) y la carrera cuarta A (4ª) desde los predios del señor RICARDO PERDOMO, hasta la calle tercera (3). OCCIDENTE. Con la carrera quinta A (5ª) desde la calle tercera (3) y con la carrera sexta (6) desde la calle tercera (3) hasta la calle segunda A (2ª) y la carrera séptima A (7ª) desde la calle segunda A (2ª) hasta los predios del señor SILVESTRE ORTIZ, en donde empieza la carrera séptima A (7ª). NORTE. Con la calle tercera (3) desde la carrera cuarta A (4ª) hasta la quinta (5) y la calle tercera A (3ª) desde la carrera quinta (5) hasta la carrera quinta A (5ª) y la calle tercera (3) desde la carrera quinta A (5ª) hasta la carrera sexta (6), y la calle segunda A (2ª) desde la carrera sexta (6) hasta la carrera séptima A (7ª). SUR. Limitado con los predios de los señores RICARDO PERDOMO CABRERA Y SILVESTRE ORTIZ, desde la carrera cuarta A (4ª) hasta la carrera séptima A (7ª).

**ARTICULO 37: LA CLASIFICACION USOS URBANOS:**

Para el suelo urbano los usos estarán definidos por actividades específicas constituidas a través de las tradiciones, vocaciones y ventajas espaciales y/o criterios de manejo y desarrollo urbanístico moderno.

**ARTICULO 38: LOS USOS URBANOS:**

Los usos urbanos municipales corresponderán a Vivienda, Comercio, Institucional, Industria Mixto, Recreativa y deportiva;

**ARTICULO 39 : EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:**

A esta actividad corresponderá a las vocaciones de uso Comercial formal e informal tratando de descentralizarse sobre los sectores definidos de Actividades Múltiples, mejoramiento integral y de Equipamiento y dotación urbana. El tipo de comercio o venta de servicios estará condicionado por las vocaciones y no podrá entremezclar actividades incompatibles.

**ARTICULO 40 :EL USO INSTITUCIONAL:**

Esta actividad institucional - Pública o Privada señalará de aspectos como la educación, la salud, los servicios administrativos, culturales, religiosos, servicios públicos básicos, de abastecimiento y otros como el cementerio. El manejo deberá descentralizar sus radios de acción sobre los sectores que integran las AREAS DE NUEVOS DESARROLLOS, buscando en lo posible ubicación sobre ejes viales produzcan una estructura urbana permeable.

**ARTICULO 41 : EL USO RESIDENCIAL:**

Esta actividad de uso deberá permanecer sobre el sector definido como residencial consolidada y en proceso de consolidación, su presencia compartida con el comercio podrá integrar los sectores de mejoramiento integral y de expansión urbana.

**ARTICULO 42 : EL USO INDUSTRIAL:**

Esta actividad estará condicionada a la industria de producción de derivados piscícolas y/o agropecuaria ubicándose las áreas del entorno urbano. Además, contemplara la industria de menor escala como microempresas de alimentos que deberán en lo posible localizarse sobre los sectores de actividad múltiple y de equipamiento y dotación urbana.

**ARTICULO 43 :EL USO MIXTO:**

Esta actividad se contemplara sobre los sectores en proceso de consolidación, de actividad múltiple, de expansión y podrá moderadamente sobre inmuebles de conservación patrimonial. En lo posible consolidar los ejes de las calles 5ª y 6ª .

**ARTICULO 44: EL USO RECREACIONAL Y DEPORTIVO:**

Esta actividad contemplara su desarrollo principalmente sobre los espacios definidos para actividades múltiples, para las áreas de mejoramiento integral y los tratamientos especiales de adecuación y ampliación del espacio público. Se podrá implementar la recreación contemplativa y lúdica.

**ARTICULO 45: EL SUELO DE EXPANSION**

El suelo de expansión urbana se contempla dentro del **AREA DE NUEVOS DESARROLLOS** destinado a las actividades de consolidación, equipamientos y de crecimiento físico urbano, que se habilitará *progresivamente* para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento. La determinación de este suelo potencialmente apto es inicialmente de 15 Has, el cual posee un 75% de área utilizable a través de modelos urbanísticos tratados. El suelo deberá ajustarse a las previsiones de densificación y crecimiento de la ciudad. Además, estar sujeto a la dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

PARAGRAFO: Se localiza sobre la parte alta del casco urbano sector suroriental y sus límites corresponden a: Por el Norte: Zona de ronda de la Quebrada de el Hobo, Por el

Sur: con Predios de la Propiedad “el Campamento” de Juan Ramírez Sánchez, Por el Occidente: con la Carrera 6ª este –Barrio la Esperanza y linderos de la estación de Gas. Por el Oriente: Con el predio “los Medios” de Propiedad del Municipio-(Suelo disponible para la expansión urbana a largo plazo).

**ARTICULO 46: EL SUELO RURAL:**

El Suelo Rural estará constituido por los territorios que presenten vocación y actividades del orden agrícola, ganadero, minero, forestal y de explotación de los recursos naturales.

**PARAGRAFO:** La extensión territorial se conformara por ocho veredas y que corresponde a Diez y nueve mil doscientos veintitrés Hectáreas aproximadamente (19.223Ha.).

**ARTICULO 47:** Los limites de expansión del suelo rural corresponden a:

**Por el norte:** Con el municipio de Campoalegre, partiendo de la Cuchilla La Ensellada, en el sitio donde se desprende el filo Las Juntas (coordenadas planas  $x = 769.350$ ,  $y = 855.300$ ), lugar de concurso de los municipios de Algeciras, Hobo y Campoalegre. Se continúa en dirección general noroeste por la cima de la Cuchilla La Ensellada para continuar luego en dirección norte por el divorcio de aguas y pasando por la cima de la Cuchilla Chilango, por el filo Mamarón hasta llegar a la cúspide del cerro Vilaco, de aquí se sigue en línea recta y dirección noroeste a buscar un mojón de cal y canto situado en la finca El Oeste, de propiedad de Luciano Manrique; se continúa luego en dirección general norte a la cima de la Cuchilla de Seboruco, frente al nacimiento de la quebrada “Macosito” (coordenadas planas  $x = 783.150$ ,  $y = 848.650$ ); se sigue en la misma dirección a buscar el nacimiento de la quebrada Macosito para seguir por esta aguas abajo hasta su desembocadura en el río Magdalena.

**Por el sur:** Con el municipio de Gigante y sus linderos son: partiendo de la desembocadura de la quebrada Las Vueltas en el río Magdalena, sigue por la quebrada Las Vueltas, aguas arriba, hasta donde le desemboca la quebrada San Jacinto, por esta aguas arriba, hasta su nacimiento en el filo del mismo nombre, se continua después por la cima del filo San Jacinto hasta llegar a la Cuchilla La Ensellada, lugar de concurso de los municipios de Gigante, Hobo y Algeciras.

**Por el oriente:** Con el municipio de Algeciras; partiendo de La Cuchilla La Ensellada en el sitio donde se desprende de esta el filo San Jacinto, lugar de concurso de los municipios Algeciras, Hobo y Gigante, se continúa en dirección general noreste por la cima de la Cuchilla La Ensellada, hasta llegar al sitio donde se desprende de la anterior el filo Las Juntas (coordenadas planas  $x = 769.350$ ,  $y = 855.300$ ), lugar de concurso de los municipios de Algeciras, Hobo y Campoalegre.

**Por el occidente:** Con las aguas de la Represa de Betania y el Municipio de Yaguará, partiendo de la desembocadura de la quebrada Las Vueltas en el río Magdalena, lugar de concurso de los municipios de Hobo, Yaguará y Gigante, se sigue por el río Magdalena, aguas abajo, hasta donde le desemboca la quebrada Macosito lugar de concurso de los municipios de Hobo, Yaguará y Campoalegre.

**ARTICULO 48:** el Suelo Rural contemplara cinco zonas el AREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA, el AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA MODERADA, el AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA INTENSIVA, el AREA AMBIENTAL FORESTAL PRODUCTORA y el AREA DE PROTECCION HIDRICA con sus respectivos sectores de tratamiento y manejo del uso.

**ARTICULO 49:** Los tratamientos del suelo que contemplan la definición de usos sobre los sectores de actividad del municipio, se definiran en los planos de zonificación ambiental y física contemplando cinco (5) cuerpos o zonas de manejo y que hace parte integrante del Plan –(E.O.T).

**ARTICULO 50: LAS ZONAS DE MANEJO SON:**

**1. PARA EL AREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.- (AAFPT-PD)**

1. Sector De Protección De Los Ecosistemas Estratégicos - ( S-PEE)
2. Sector De Manejo Especial De Los Recursos Naturales - ( S-MRN)
3. Sector De Interés Para Acueductos Municipales - (S-IAM)
4. Sector De Protección Ambiental Y Del Paisaje - ( S-PAP)
5. Sector De Manejo Integrado - (S-MI)

**2.PARA EL AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA MODERADA,- (APAM)**

1. Sector De Protección Ambiental Y Del Paisaje - ( S-PAP)
2. Sector De Actividad Residencial Campestre - ( SA-RC)
3. Sector De Actividad Agropecuaria Mixta- (SA-AM)
4. Sector De Actividad Agrop. Especial Con influencia Urbana- (SA-AIU)
5. Sector De Desarrollo Turístico Prioritario - ( S-DTP)
6. Sector De Amortiguación De Impactos Ambientales - (S-AIA)

**3. PARA EL AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA INTENSIVA.- (APAI)**

1. Sector De Manejo Especial De Los Recursos Naturales - ( S-MRN)
2. Sector De Protección Ambiental Y Del Paisaje - ( S-PAP)
3. Sector De Disposición De Desechos Sólidos -(S-DDS)
4. Sector De Actividad Agropecuaria Mixta- (SA-AM)

5. Sector De Actividad Agrop. Especial Con influencia Urbana- (SA-AIU)
6. Sector Forestal Protector Del Entorno Urbano - ( S-FPE)

#### **4. PARA EL AREA AMBIENTAL FORESTAL PRODUCTORA .- (AAFPD)**

1. Sector De Protección De Ecosistemas Estratégicos - ( S-PEE)
2. Sector De Manejo Especial De Recursos Naturales - ( S-MRN)
3. Sector De Reserva Natural - (S-RN)
4. Sector De Riesgo o Amenaza Natural - ( S-RAM)
5. Sector De Actividad Agropecuaria - (SA-A)

#### **5. PARA EL AREA DE PROTECCION HIDRICA.- (APH)**

1. Sector De Desarrollo Piscícola Y De Acuicultura - ( S-DPA)

### **ARTICULO 51: EL SUELO SUBURBANO**

El **Suelo Suburbano** lo conforman territorios en los que se mezclan los usos del suelo urbano y las formas de vida del campo, en el municipio se clasificaran en virtud de su función de uso, en forestal, agroforestal, pecuario, agrícola, piscícola y turístico - recreativo.

**PARAGRAFO:** El uso suburbano se define y esta constituido por la extensión física del área que le corresponde al Sector de desarrollo turístico prioritario que contiene al puerto de Momico y el parque bosque municipal; siguiendo por la margen izquierda de la vía que del puerto señalado conduce al área urbana, de allí, aguas arriba por la quebrada el Hobo margen derecha, incluyen el sector forestal protector del entorno urbano hasta la vía nacional. Por la margen izquierda de la quebrada de el Hobo sobre la desembocadura al embalse, incluye el sector de protección ambiental y del paisaje, el área que corresponde al sector de amortiguamiento de impactos ambientales hasta la vía nacional y las áreas que corresponden a los sectores de actividad residencial campestre y el sector de Protección ambiental y del paisaje que contiene la parte baja de la quebrada Aguablanca.

### **USOS DE APLICACIÓN PARA EL SUELO SUBURBANO Y RURAL**

**ARTICULO 52:** Para los **Suelos Suburbano** y rural, los usos de suelo autorizados para los diferentes tratamientos, que caracterizan y definen los respectivas áreas de

actividad, y sus correspondientes sectores, se catalogan en principales, complementarios, compatibles condicionados y prohibidos.

- **Uso Principal**

Comprende la actividad o actividades mas aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

- **Uso Complementario**

Comprende las actividades Compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

- **Uso Compatible Condicionado**

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y secundario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por el Consejo de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

- **Uso Prohibido**

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

**ARTICULO 53:** La definición de usos, que integran los sectores de manejo podrán contemplar actividades forestales, agroforestales, pecuarios, agrícolas, piscícolas y turísticos - recreativos.

**ARTICULO 54: EL USO PISCICOLA Y TURISTICO-RECREATIVO:**

Se contemplara dentro de los sectores de desarrollo turístico prioritario, de actividades residenciales campestres y de desarrollo piscícola y acuicultura. El tratamiento y delimitación estará sujeto a las condiciones y ventajas físicas, contemplativas y vocacionales de cada lugar.

**ARTICULO 55: EL USO FORESTAL PROTECTOR:**

Este uso estará contemplado especialmente a la protección del recurso hídrico de las cuencas de las quebradas el Hobo, el Hobito y la Mojarra y constituirán las barreras de amortiguamiento ambiental del casco urbano.

**ARTICULO 56: EL USO AGROFORESTAL:**

Este uso estará contemplado sobre sectores de manejo especial del entorno urbano y tendrá la combinación de cultivos agrícolas menores, arboles nativos, y actividades de agrosilvo - pastoril a menor escala.

**ARTICULO 57: EL USO PECUARIO:**

Este uso estará contemplado sobre diferentes actividades de manejo y uso pecuario dedicadas al pastoreo, la ganadería tradicional y/o mixta.

**ARTICULO 58: EL USO AGRICOLA:**

Este uso contemplara principalmente la agricultura tradicional de bajo impacto en especial sobre sectores de actividad mixta o agropecuaria.

### **PARTE III**

#### **EL COMPONENTE URBANO**

##### **EL CONTENIDO ESTRUCTURAL**

**ARTICULO 59:** El Componente Urbano se ordenara a través de las siguientes estructuras específicas de desarrollo:

1. Para las áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
2. Para las áreas de conservación cultural del patrimonio arquitectónico y del conjunto urbano.
3. Para las áreas de riesgos y amenazas naturales.
4. Para el sistema vial y de transporte.
5. Para el manejo de los servicios públicos.
6. Para los equipamientos colectivos, de espacio público y áreas verdes.
7. Para las áreas destinadas a la vivienda de interés social.
8. Para las normas urbanística y aplicación de usos, parcelación y construcción.

##### **AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES.**

**ARTICULO 60:** Se consideran zonas de conservación y protección de los recursos naturales urbanos:

1. El ecosistema boscoso de superficie continua de aprox 15Ha, que se localiza sobre toda la franja norte del casco urbano, se identificara como un sector forestal protector y su tratamiento se asociara con la microcuenca de la quebrada el Hobo, a su paso por toda la extensión del costado del casco urbano.
2. Las áreas expuestas a riesgos y amenazas naturales.

##### **ARTICULO 61: LAS POLITICAS:**

1. Fortalecimiento de modelos de gestión ambiental que integren los habitantes urbanos con su periferia garantizando el uso adecuado y eficiente de los elementos ambientales.

##### **ARTICULO 62: LOS PROGRAMAS:**

1. Protección de los recursos naturales y el medio ambiente.

##### **ARTICULO 63: LOS PROYECTOS:**

1. Reforestación 20 Has. en áreas desprotegidas en zona de ronda, parte baja de la microcuenca de la quebrada de el Hobo.
2. Generación de los mecanismos tributarios para el manejo de áreas de interés ambiental.

3. Establecimiento de espacios verdes para la recreación activa y pasiva.
4. Vincular el espacio público a las zonas verdes.
5. Construcción de un sendero peatonal sobre la franja norte del casco urbano del Municipio de Hobo.

### **LOS CONJUNTOS HISTORICOS Y CULTURALES**

**ARTICULO 64:** Se definieron como elementos de conservación del patrimonio cultural:

1. Costado de manzana de la calle 6ª entre carreras 9ª y 8ª.
2. Inmueble urbano denominado casa municipal de la Cultura (Acuerdo 020/1997) y Casa Quintero.
3. La Escultura del parque principal denominada "El Campesino

### **ARTICULO 65: LAS POLITICAS:**

1. Adopción del programa protección y conservación de los bienes del patrimonio histórico y cultural del sector urbano.

### **ARTICULO 66:LOS PROYECTOS:**

1. Restauración y mantenimiento de conjunto patrimonial.
2. Mantenimiento de inmuebles patrimonio.

### **AREAS EXPUESTAS A RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES**

**ARTICULO 67:** Las zonas de amenazas y riesgos naturales urbanos son:

1. Para la cabecera municipal de Hobo se define una zona de amenaza sísmica alta, que se ubicada cerca de las fallas de Betania y Río Seco, las cuales pertenecen al Sistema de fallas de Chusma en la Cordillera Central y el Sistema de fallas de Suaza – Garzón sobre la Cordillera Oriental.
2. Como amenaza de origen geomorfológico se presenta socavamiento lateral del cauce en la margen izquierda de la quebrada Hobo, desde el sector de Chapinero al oriente del casco urbano hasta la altura de las carreras 5 y 6. Se considera de amenaza alta.
3. Como amenaza de origen hidroclimático se relaciona con los zanjones localizados en el sector occidental del casco urbano, que se unen en el barrio la Amapolita. Esta amenaza es baja.
4. La otra zona susceptible de sufrir inundaciones está relacionada con la quebrada El Hobo y comprende toda el área de su llanura de inundación, ya que en esta área no

se encuentran elementos vulnerables se considera que la amenaza es baja, pero debe tenerse en cuenta para los planes de expansión del municipio.

5. Como amenaza por inundaciones están asociadas a los zanjones del barrio La Amapolita y a la quebrada El Hobo; Se considera de amenaza baja.

**ARTICULO 68: LAS POLITICAS:**

Prevención, mitigación y atención de desastres naturales.

**ARTICULO 69: LOS PROGRAMAS:**

Manejo de Areas urbanas expuestas a riesgos por amenazas naturales

**ARTICULO 70: LOS PROYECTOS:**

1. Operativización del comité local de emergencias.
2. Elaboración de planes de contingencia.
3. Recuperación de áreas afectadas por amenazas naturales.
4. Capacitación a la población en respuesta ante eventos presentados.
5. Construcción de obras de protección para evitar el socavamiento en la margen izquierda de la quebrada el Hobo.

**INFRAESTRUCTURA DE VIAS Y TRANSPORTE**

**ARTICULO 71:** La clasificación vial urbana se constituye así:

DEFINICION DE TIPOS DE VIAS

**VIAS TIPO V1-**

La Calle 3ª vía nacional seguido por la carrera 8ª y calle 6ª  
La calle 6ª hasta la carrera 5ª y la transversal 4ª salida Mpio.

**VIAS TIPO V2-**

La calle 6ª entre carreras 6ª este y carrera 12  
La calle 5ª entre carreras 12 y la carrera 6ª este  
La diagonal 2ª entre calle 3ª y carrera 5ª.

**VIAS TIPO V3**

Las Carreras 11-10-9 entre calles 7ª y calle 3ª  
La Carrera 5ª entre calle 6ª y calle 2ª.  
La carrera 4ª entre transv. 6ª y calle 2ª .  
La carrera 1 entre calles 6ª y 4ª .

**VIAS TIPO V4**

Las calles internas restantes de interconexión entre las tipo V2-V3

**VIAS TIPO V5**

Las calles internas que constituyen la red del sector de Expansión Urbana.

**ARTICULO 72: LAS POLITICAS:**

Optima intercomunicación vial y mejora en el transporte entre el área urbana, rural y regional.

**ARTICULO 73: LOS PROGRAMAS:**

1. Consolidación, mejoramiento y mantenimiento del trazado vial urbano.
2. Pavimentación vías correspondientes a la malla vial urbana.
3. Organización del sistema de transporte municipal.

**ARTICULO 74: LOS PROYECTOS**

1. Clasificación y diseño de perfiles viales urbanos.
2. Ampliación y pavimentación de la vía nacional en el sector correspondiente a la calle 6 entre carreras 6 y 8.
3. Construcción de obras de arte necesarias en vías urbanas.
4. Estudio de factibilidad para la definición de trazado de la variante tráfico pesado.
5. Rectificación y pavimentación de las calles 2 desde la carrera 6 hasta la carrera 7; calle 5 desde la carrera 2E hasta la carrera 6 Este; Carrera 9 desde la calle 3 hasta la calle 3ª.

**PLAN VIAL DE MOVILIDAD**

**ARTICULO 75:** El Sistema Vial principal local, tendrá las siguientes características jerárquicas de clasificación, manejo y limitaciones de uso.

**VIA REGIONAL – DEPARTAMENTAL**

**ARTICULO 76:** Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V1- y son de tránsito intermunicipal con sentido doble, (El sentido doble es temporal mientras se habilita la variante propuesta de tráfico) Su principal uso es como vía de acceso al centro del poblado, de conexión con el sistema vial local y al sector turístico. Sus dimensiones deben tener como ancho total entre 9.0 y 10.0 metros libres-( según sea el caso y lo precisen las normas actuales de paramento) y un (1) metro de andén a lado y lado. Se permite el uso institucional, financiero y bancario, para ciertos sectores que atraviesa definidos en los tratamientos del suelo urbano se permite el comercio de servicios de bajo impacto.

-1.0-

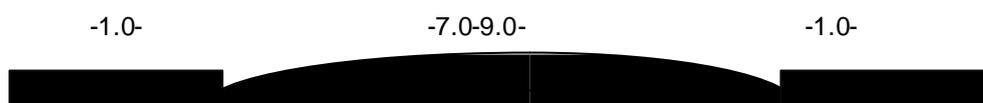
-9.0-10.0-

-1.0-



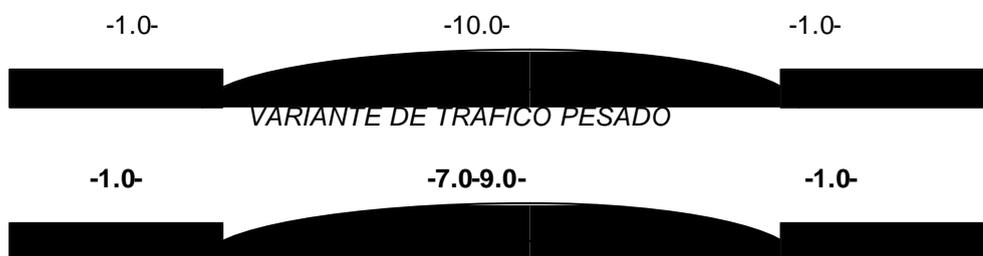
### VIA INTERNA PRINCIPAL

**ARTICULO 77:** Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V2- y pertenecen a los ejes interiores de movilidad y tránsito local. Su principal uso es como vía de acceso e integración en sentido oriente-occidente y viceversa entre los sectores del poblado; Conforman el eje estructural de vías interiores barriales. Sus dimensiones deben tener como ancho total de mínimo de 7.0 y máximo de 9.0 metros libres y un (1) metro de andén a lado y lado. Se permite sobre sus bordes el comercio local y la industria artesanal de bajo impacto.



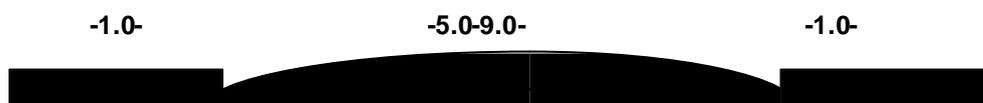
### VIA INTERNA SECUNDARIA

**ARTICULO 78:** Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V3- y pertenecen a los ejes interiores de movilidad que articulan el área urbana en sentido Norte-Sur. Su principal importancia es el uso como vía- variante de tráfico que accede al sector definido como de Mejoramiento Integral; También conforma una estructura de enlaces entre las vías -V2- y la -V1-. Sus dimensiones deben tener como ancho total para la definida como VARIANTE DE TRAFICO PESADO un mínimo de 10.0 metros libres y un (1) metro de andén a lado y lado. Las restantes un ancho total de mínimo de 7.0 y máximo de 9.0 metros libres y un (1) metro de andén a lado y lado. Se resalta la necesidad la conexión de la Calle 11 entre carreras 4ª y 2ª, en función de definir el borde de sector de amortiguamiento ambiental. Se permiten actividades en especial por el paso del sector de Mejoramiento Integral únicamente sobre sus costados el comercio local y la industria artesanal de bajo impacto. A este tramo le pertenece por prioridad la pavimentación y repavimentación de Vías.



### VIA LOCAL DE BARRIO

**ARTICULO 79:** Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V4- y se definen como de tránsito de barrio. Su principal uso es como vía de conexión interior entre manzanas; Sus dimensiones deben tener como ancho total de mínimo de 5.0 y máximo de 9.0 metros libres y un (1) metro de andén a lado y lado. Su actividad de uso corresponde al sector definido en los tratamientos urbanos de las Áreas Desarrolladas.(AD)



### VIAS DEL SECTOR DE EXPANSION

**ARTICULO 80:** Esta categoría corresponderá a las vías que se definen como -V5- y pertenecen a los ejes de movilidad para el sector definido de nuevos desarrollos urbanísticos. Su eje principal tiene como dimensión mínima de calzada 7.0 metros, su importancia es el uso como **Vía- Interveredal** que accede al sector urbano; Este eje constituye una estructura de enlaces entre las vías interiores que tiene como ancho total mínimo de 7.0 metros libres, dos (2) metros de Antejardín, un (1.50) metros de andén y (1.0) metros de césped para arborización sobre los dos costados. Como aporte al nuevo perfil de vivienda social.



**PARAGRAFO 1:** En el caso de las nuevas calzadas o para las que se reemplacen por deterioro, se deberá tener en cuenta una pendiente del 5% hacia los canales de desagüe.

**PARAGRAFO 2:** La Alcaldía Municipal a través de la Secretaría de Planeación o la oficina que haga sus veces, determinará el lugar o lugares de estacionamiento de permitido para las clases de vehículos en especial de más de 3 toneladas. De todas maneras únicamente se permitirá estacionamiento sobre un solo costado y por un tiempo limitado.

**PARAGRAFO 3:** Ningún vehículo podrá exceder los 25-30 k/h de velocidad máxima en el área urbana en especial sobre el sector del centro del poblado, la Alcaldía Municipal a través de la Secretaria de Planeación o la oficina que haga sus veces deberá imponer las sanciones pertinentes.

**PARAGRAFO 4:** La señalización requerida y áreas de parqueo sobre el Area de Desarrollo específicamente el sector definido de mejoramiento integral y en especial sobre la vía variante, deberá seguir los siguientes criterios de estudio:

- Cantidad de flujo de trafico
- Ancho de vías y características de su diseño.
- Preservación de los usos residenciales o mixtos

#### **VIA VARIANTE DE TRANSPORTE PESADO**

**ARTICULO 81:** Esta categoría tendrá las características de trazado de la V-1 –Transito Intermunicipal, el sentido de circulación se deberá estudiar específicamente junto con la vía propuesta para el Sector de mejoramiento integral, con características de V-3 (Variante temporal de trafico) El recorrido de la vía se deberá realizar sobre la margen derecha de la quebrada el Hobo parte alta del bosque, trazado de camino antiguo – (Ver gráfico)

#### **LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

##### **ARTICULO 82: LAS POLITICAS:**

1. Garantizar el suministro de agua potable, recolección y disposición adecuada de residuos sólidos y líquidos, suministro de gas, energía y telefonía.

##### **ARTICULO 83: LOS PROGRAMAS:**

1. Ampliación y Restitución de las redes para los sectores de mejoramiento integral y las Areas de nuevos desarrollos.
2. Optimización del manejo del recurso hídrico.
3. Manejo de residuos sólidos domésticos.

##### **ARTICULO 84: LOS PROYECTOS:**

1. Construcción de la red de acueducto para el sector del Chochito en el barrio San Fernando.
2. Construcción red de alcantarillado del barrio los pescadores I etapa
3. Construcción red de acueducto barrio los pescadores I Etapa
4. Construcción red de alcantarillado sector destinado a vivienda de interés social.

5. Construcción red de acueducto sector destinado a vivienda de interés social.
6. Instalación de micromedidores.
7. Reubicación plaza de mercado
8. Construcción del sistema de manejo integral de residuos sólidos del municipio de Hobo.
9. Construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales sector bajo área urbana municipio de Hobo.
10. Construcción de unidades sanitarias área urbana del municipio.

#### **PLAN DE MANEJO DEL ALCANTARILLADO**

**ARTICULO 85:** El manejo del sistema de alcantarillado urbano se constituye de la siguiente manera:

##### **PARA EL AREA URBANA CONSOLIDADA Y DE EXPANSION**

1. RED MAESTRA-O PRINCIPAL según área aferente entre 8" y 10".
2. RED SECUNDARIA según área aferente entre 4" a 6"
3. RED INTERNA-DOMICILIARIA según área aferente de 2" a 3"
4. POZOS DE INSPECCION RED PRINCIPAL cada cambio de dirección, distancia máxima de 100mtrs.
5. El sector correspondiente a la parte baja del municipio el cual por topografía es imposible incorporarlo a la red existente, se construirá un sistema de tratamiento de aguas residuales, independiente.
6. Para la zona de expansión urbana se deberá implementar la separación de las redes de alcantarillado sanitario y el de aguas lluvias.

#### **PLAN DE MANEJO DEL ACUEDUCTO**

**ARTICULO 86:** El manejo del sistema de acueducto urbano se constituye de la siguiente manera:

##### **PARA EL AREA URBANA CONSOLIDADA Y DE EXPANSION**

1. RED MAESTRA-O PRINCIPAL en 6"
2. RED SECUNDARIA en 3" a 4" según área aferente
3. RED INTERNA-DOMICILIARIA en ¾" a ½."
4. Para el área de Expansión se deben tener en cuenta la localización de válvulas de control e hidrantes, en especial en los sectores de usos múltiples y actividades comerciales y de infraestructura comunitaria.

#### **PLAN DE MANEJO PARA EL TRATAMIENTO Y LA DISPOSICION DE LOS RESIDUOS SOLIDOS**

**ARTICULO 87:** Las determinantes de manejo para el tratamiento y la disposición de los residuos sólidos deberán tener en cuenta:

- Área de extensión y duración de la vida útil con base en el crecimiento de la población, la producción per cápita de basura y el periodo de diseño.
- Procurar que el emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente e imagen de ciudad turística.

- Buscar que la tierra del lugar sea indicada para servir como cubrimiento, la mezcla deberá evaluarse en 50% de arena y 50% de arcilla o limo.
- Prever la futura utilización del lugar una vez concluida su vida útil, para campos verdes y deportivos que no requieran de demasiada infraestructura.
- La distancia para el manejo del área de influencia deberá ser mayor de 500mtrs como mínimo del límite del casco urbano.
- El uso complementario del entorno deberá ser forestal y revegetalización ambiental tratada.

### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS PUBLICOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES.**

ARTICULO 88: Los equipamientos urbanos públicos son:

1. PLAZA DE MERCADO
2. MATADERO MUNICIPAL
3. CEMENTERIO
4. CENTRO DE SALUD
5. ESTACION POLICIA

ARTICULO 89: La definición de los elementos que constituyen las áreas verdes y de espacio publico del casco urbano son:

1. PARQUE PRINCIPAL - Categoría Urbano - Barrio san Pedro
2. PARQUE LOCAL - Categoría Interior Barrio - Barrio san Fernando
3. PARQUE LOCAL - Categoría Interior - Barrio san Fernando
4. PARQUE INFANTIL - Categoría urbano interior - Barrio Obrero
5. CANCHA DE FUTBOL Y ZONA VERDE - Categoría Urbano - Barrios Obrero, la Esperanza.
6. CANCHA MULTIPLE - Categoría interior barrio - Barrio Kennedy
7. CANCHA MULTIPLE - Categoría interior urbano - Barrio Obrero y la Esperanza
8. CANCHA MULTIPLE - Categoría institucional - Colegio Nacional.
9. CANCHA MULTIPLE - Categoría institucional –Escuelas publicas

### **ARTICULO 90: LAS POLITICAS:**

1. Garantizar el disfrute público urbano.
2. Incorporar elementos naturales al espacio público.
3. Aplicación de la normatividad para cesiones de tipo A, plan vial , zonas verdes y recreación en áreas urbanizables.
4. Propiciar la no privatización del espacio público.

**ARTICULO 91: LOS PROGRAMAS:**

1. Evaluación del espacio público urbano, incluyendo su equipamiento mobiliario.
2. Fomentar y recuperar el espacio público.
3. Ampliación y mejoramiento del espacio publico.

**ARTICULO 92: LOS PROYECTOS:**

1. Reubicación y localización de actividades ajenas al espacio público.
2. Identificación de áreas a incorporar al espacio publico, parques y zonas verdes.
3. Restauración y ampliación del Centro de Salud.
4. Reconstrucción edificio Municipal.
5. Construcción Palacio de Justicia.
6. Dotación de computadores a escuelas urbanas y rurales del municipio.
7. Mantenimiento e iluminación áreas verdes y recreativas del casco urbano.
8. Construcción Aulas Escolares Escuela Jacinto Ramos García.
9. Dotación de mobiliario para usos recreativos activos y pasivos.

**PLAN DE MANEJO**

**ARTICULO 93:** Las denominadas zonas recreativas de uso publico, que actualmente se agrupan en familias tipologías, las cuales requieren de los siguientes criterios de manejo:

1. El municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio publico, el patrimonio de conjunto e inmueble y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes, y servicios comunales. Así mismo, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes catalogados.
2. Las áreas recreativas y/o de manejo del espacio publico no podrán ser alterados en su configuración estructural y la arborización existente deberá ser tratada y conservada y en lo posible ampliada.
3. Cuando las afectaciones por construcción de vías, redes matrices u otros servicios de carácter urbano se someta el espacio publico definido se deberá especificar claramente el procedimiento previo de factibilidad y las garantías de distribución de beneficios.
4. Las áreas verdes publicas y de expansión del espacio publico podrán ser tratadas en planes parciales a través de procedimientos de actuación urbanística conforme al Art. 19 de la Ley 388 de 1997.

5. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a sus equivalentes en los términos que tendrá que reglamentar el Concejo municipal.
6. Los espacios integrantes del espacio público según la definición aplicada (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.), no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.
7. Las áreas definidas como de expansión del espacio público y todas las demás expuestas en la catalogación de que habla el documento de diagnóstico, tendrán su defensa en la acción popular consagrada en el Código Civil y la Constitución Nacional. Tampoco podrán ser encerradas en tal forma que priven a la ciudadanía de su uso, (sentencia de la Corte Constitucional No T-550 y T-551 octubre/92.)

#### **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

##### **ARTICULO 94: LAS POLITICAS:**

1. Redensificación y consolidación de la estructura urbana actual en función de la vivienda de interés social.
2. Establecer déficit real de interés social.  
Identificar áreas para el desarrollo de la vivienda de interés social.

##### **ARTICULO 95: LOS PROGRAMAS:**

1. Subdivisión Predial en Función de Vivienda de interés social.
2. Cobertura del déficit de vivienda.

##### **ARTICULO 96: LOS PROYECTOS:**

1. Construcción del Plan de Vivienda los Pescadores I Etapa.
2. Construcción Plan de vivienda de interés social.
3. Mejoramiento de vivienda en el sector urbano.
4. Diseño urbanístico del área destinada a expansión urbana.

#### **NORMAS URBANISTICA POR SECTORES DE MANEJO Y LA APLICACIÓN DE USOS, PARCELACION Y CONSTRUCCION.**

##### **ARTICULO 97: LAS POLITICAS:**

1. Establecer mecanismos para el manejo de usos , densidades y áreas mínimas para predios rurales y suburbanos .
2. Manejar y constituir las áreas de zonificación general a través de tratamientos por actividades específicas.

#### **ARTICULO 98: LOS PROGRAMAS**

1. Programa de tratamientos de uso y manejo normativo aplicado para los sectores que constituyen el Suelo Urbano.

### **PARTE IV**

#### **EL COMPONENTE RURAL**

#### **EL CONTENIDO ESTRUCTURAL**

**ARTICULO 99:** El Componente Rural se ordena a través de las siguientes estructuras específicas de desarrollo:

1. Para la conservación y protección de los recursos naturales.
2. Para las amenazas y riesgos naturales.
3. Para las áreas reserva para el aprovisionamiento de los servicios públicos y la disposición final de residuos.
4. Para la producción agropecuaria, forestal y minera.
5. Para las áreas suburbanas .
6. Para los equipamientos de recreación, salud y educación.
7. Para las normas urbanística y aplicación de usos, parcelación y construcción

#### **DESARROLLO MECANISMOS ESTRUCTURALES**

#### **AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES**

**ARTICULO 100:** Las zonas de reserva, conservación y preservación del medio ambiente y los recursos naturales contempladas dentro de los sectores de tratamiento del suelo rural como Suelo de Protección se constituye principalmente, por áreas que pertenecen a ecosistemas estratégicos, ambientes naturales especiales y nacimientos de las principales fuentes hídricas, su manejo tendrá en cuenta para efectos de protección la declaración de utilidad pública conforme al Art. 58 de la Ley 388 de 1997 :

1. ***Ecosistema Estratégico Cuchilla La Enillada y Loma del Filo.***

Ubicado en la parte suroriental del municipio entre los 1.600 y 2.000 m.s.n.m.,  
LOCALIZACION: Este Ecosistema cubre un área de aproximadamente 1.421.20 Has.,

del municipio y se localiza en la Vereda Agua Fría, hasta los límites con el Municipio de Algeciras en la divisoria de aguas.

## **2. *Ecosistema Estratégico Filo Pan de Azúcar.***

Ubicado en la Vereda el Batán, en límites con el municipio de Gigante entre los 1.800 y 2200 m.s.n.m. con un área de 572.93 Has., aproximadamente, gran parte de su área se encuentra cubierta de bosque natural secundario.

OBSERVACION: Es un sector que se comparte con los municipios de Algeciras y Gigante, por lo tanto requieren de una acción conjunta de los entes municipales para su conservación y de esta manera garantizar el recurso hídrico, que abastece especialmente la zona urbana y rural del municipio de Hobo y que tributan sus aguas al Embalse de Betania.

## **3. *Cuencas Hidrográficas.***

Se definen las microcuencas de las Quebradas de El Hobo, El Pescador y Las Vueltas, importante porque abastecen acueductos rurales y el urbano.

## **4. *Regiones naturales con valor paisajístico***

El Ambiente Paisajístico General del Borde del Embalse y el Sector Paisajístico del Puente sobre la Quebrada el Hobo y el Embalse, Salto de aguas en nacimiento de la quebrada el Hobo, Salto de aguas en nacimiento de la quebrada la Golondrina y el cerro de la Piedra.

## **ARTICULO 101: LAS POLITICAS:**

1. Consolidación del sistema de áreas protegidas a nivel regional y municipal.

## **ARTICULO 102: LOS PROGRAMAS**

Protección y manejo de los recursos naturales y el medio ambiente.

## **ARTICULO 103: LOS PROYECTOS:**

1. Elaboración del Plan de Manejo integral para las microcuencas de las quebradas de El Hobo, El Pescador y Las Vueltas.
2. Adquisición, aislamiento y reforestación de 50 has. de nacimientos de la quebrada de El Hobo.

3. Reforestación protectora – productora de 17 Has., microcuenca de la quebrada El pescador.
4. Reforestación protectora – productora de 50 Has., microcuenca de la Quebrada de las Vueltas.
5. Declaración de áreas de interés municipal los nacimientos de fuentes hídricas y zonas de protección y bosques municipales.
6. Implementación de beneficiaderos ecológicos en la zona cafetera del municipio.
7. Educación ambiental en manejo y conservación de recursos naturales en las microcuencas de las quebradas de El Hobo, El Pescador y Las Vueltas.
8. Establecimiento de mecanismos para la declaración, manejo y tratamientos de las áreas de protección a nivel municipal.
9. Implementación de mecanismo de incentivo tributario en áreas de protección.
10. Educación ambiental a la población habitante en zona de los ecosistemas estratégicos municipales
11. Conservación y mantenimiento del Parque Bosque Municipal.

#### **AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**

ARTICULO 104: Las zonas de amenazas y riesgos naturales del sector rural son:

1. La parte alta de la microcuenca de la quebrada el Pescador en la vía que de la cabecera municipal conduce a la vereda Estoracal.
2. La parte alta de la Cuenca de la Quebrada Las Vueltas

#### **ARTICULO 105: LAS POLITICAS:**

1. Operativizar el sistema de prevención, mitigación y atención de desastres.

#### **ARTICULO 106: LOS PROGRAMAS:**

Manejo de zonas de amenazas y riesgos por eventos naturales

#### **ARTICULO 107: LOS PROYECTOS:**

1. Fortalecimiento del comité de Local de emergencia.
2. Implementación de un sistema de monitoreo de áreas expuestas a amenazas naturales.
3. Conformación, capacitación y dotación de implementos a brigadas para atención de emergencias.
4. Implementación de un sistema de información de amenazas naturales.
5. Construcción de muros de contención en gaviones en la vía a la vereda Estoracal.

**AREAS QUE FORMAN PARTE DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS.**

ARTICULO 108: El sistema de disposición y tratamiento de los residuos sólidos, se localizara sobre la margen derecha de la vía que conduce a la vereda Estoracal aproximadamente a dos kilómetros del área urbana. Su delimitación es: Por el Norte con la vía nacional y predios particulares. Por el Sur: Predios particulares. Por el Oriente: Con la Vía que conduce a la Vereda el Batan. Por el Occidente con predios particulares.

ARTICULO 109: Para conformar el sistema de aprovisionamiento de agua para los acueductos del municipio se define la protección de los nacimientos y el recorrido de sus causes mediante la declaración de Utilidad Publica para las siguientes fuentes hídricas:

1. **Quebrada El Hobo:** acueducto de la veredas El Batán, El Porvenir, particulares y sobre la parte baja el acueducto municipal.
2. **Quebrada El Hobito:** Alternativa para acueducto mpal.
3. **Quebrada El pescador:** acueductos de las veredas El Batán, parte alta de la vereda Estoracal y acueductos de particulares.
4. **Quebrada La Guasimilla:** acueductos particulares.
5. **Quebrada Las Vueltas:** acueductos de la veredas Bajo Estoracal, las Vueltas y acueductos particulares.

**ARTICULO 110: LAS POLITICAS:**

1. Consolidación de áreas productoras de agua en especial aquellas donde se localizan bocatomas de acueductos urbanos y rurales.
2. Garantizar la disposición adecuada de residuos sólidos y líquidos.

**ARTICULO 111: LOS PROGRAMAS:**

1. Descontaminación de fuentes hídricas
2. Manejo de residuos sólidos y líquidos.
3. Electrificación.

**ARTICULO 112: LOS PROYECTOS:**

1. Implementación de beneficiaderos ecológicos.
2. Capacitación en manejo de basuras y elaboración de compost.
3. Construcción unidades sanitarias con pozo séptico en el área rural del municipio.

4. Construcción de escombreras municipales.
5. Electrificación veredas Estoracal y Agua Fría.

## **AREAS DE PRODUCCION AGROPECURIA FORESTAL Y MINERA**

### **ARTICULO 113: LAS POLITICAS:**

1. Reconversión del uso del suelo y disminución de los conflictos de uso teniendo en cuenta la vocación del mismo.
2. Contemplar la explotación de los hidrocarburos como actividad complementaria.

### **ARTICULO 114: LOS PROGRAMAS:**

1. Implementar modelos productivos de acuerdo a la vocación de uso del suelo (territorio) minimizar los conflictos de uso del suelo.

### **ARTICULO 115: LOS PROYECTOS**

1. Incorporación de sistemas alternativos productivos
2. Control y manejo biológico de plagas.
3. Implementación de sistemas agroforestales y silvopastoriles en áreas productivas de la microcuenca de la quebrada de el Hobo.
4. Identificación y fortalecimiento de núcleos forestales.

## **AREAS SUBURBANAS**

ARTICULO 116: El uso suburbano en lo posible contendrá las área que le correspondan al Sector de desarrollo turístico prioritario, el sector forestal protector del entorno urbano, el sector de protección ambiental y del paisaje, el sector de amortiguamiento de impactos ambientales y el sector de actividad residencial campestre, conforme a los limites que define el articulo 51 del presente Acuerdo.

### **ARTICULO 117: LAS POLITICAS:**

1. Delimitar y consolidar las áreas suburbanas relevantes en el municipio.
2. Intervenir prioritariamente su desarrollo a través de planes parciales.
3. Garantizar la cantidad y calidad de agua potable para las áreas suburbanas.

### **ARTICULO 118: LOS PROGRAMAS:**

Desarrollo de áreas suburbanas.

**ARTICULO 119: LOS PROYECTOS:**

1. Implementación de obras de saneamiento básico.
2. Mejoramiento y ampliación de la cobertura de servicios públicos en las áreas suburbanas.
3. Definición de los planes parciales de desarrollo para las áreas urbanas y suburbanas con incidencia sobre el trazado de la vía variante de tráfico.
4. Implementar un sistema de monitoreo de la calidad de las aguas.

**EQUIPAMIENTO DE RECREACION , SALUD Y EDUCACION****ARTICULO 120: LAS POLITICAS:**

1. Garantizar el cubrimiento y la calidad de los servicios de recreación, educación y salud.
2. Ampliación y adecuación de las infraestructuras físicas según población.

**ARTICULO 121: LOS PROGRAMAS:**

1. Educación preventiva en salud.
2. Ampliación de la cobertura en educación mediante programas no tradicionales.
3. Mejoramiento y optimización de la infraestructura instalada.

**ARTICULO 122: LOS PROYECTOS**

1. Dotación Y mantenimiento de Polideportivos Area Rural.
2. Dotación y mantenimiento de Escuelas Rurales.
3. Dotación y mantenimiento Puestos de Salud Area Rural

**NORMAS DE PARCELACION DE PREDIOS RURALES CONFORME A LA LEGISLACION AGRARIA Y AMBIENTAL.****ARTICULO 123: LAS POLITICAS:**

1. Establecer mecanismos para el manejo de usos , densidades y áreas mínimas para predios rurales y suburbanos .
2. Manejar y constituir las áreas de zonificación general a través de tratamientos por actividades específicas.

**ARTICULO 124: LOS PROGRAMAS:**

1. Programa de tratamientos de uso y manejo normativo aplicado para los sectores que constituyen el suelo rural

**PARTE V  
TRATAMIENTOS DE DESARROLLO**

**DESARROLLO DE NORMAS URBANAS MUNICIPALES  
PARA EL AREA DESARROLLADA -(AD)**

**ARTICULO 125: *Para el Sector De Conservación Arquitectónica - (S-CA)***

**USOS DE APLICACIÓN**

**PRINCIPAL:** Vivienda, institucional.

**COMPLEMENTARIO:** Uso comercial y mixto.

**COMPATIBLE CONDICIONADO:** Zonas verdes y actividades turísticas.

**PROHIBIDOS:** Industria de alto impacto, bodegas, talleres automotrices y demás usos que alteren el carácter residencial y de unidad histórica.

**ARTICULO 126: LAS NORMAS PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO:**

Estarán dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad involucrando, el volumen edificado, distribución espacial, sistema portante, cada una de sus partes y elementos arquitectónicos, así como el predio en el que se ubica.

**PARAGRAFO:** La intervención sobre un o varios de los bienes de patrimonio deberá tener como objetivo o propósito fundamental conservar y resaltar los valores estéticos e históricos de la edificación. Respetando sus elementos antiguos y sus partes auténticas, reemplazando sus partes auténticas, reemplazando sus partes faltantes en armonía en conjunto, distinguiéndose estas últimas en las partes originales y respetando la estructura básica original, el equilibrio de su conjunto y sus relaciones con el medio ambiente.

**ARTICULO 127:** Los valores patrimoniales se identifican así:

#### 1. CONJUNTO DE VALORACION PATRIMONIAL INDIVIDUAL

LOCALIZACION: CALLE 6 ENTRE CRAS 8ª Y 9ª

NUMERO DE INMUEBLES (5) CINCO

#### 2. INMUEBLE DE VALORACION PATRIMONIAL INDIVIDUAL

LOCALIZACION: CRA 9ª No 6-21/27/37

**ARTICULO 128:** Las siguientes serán las obligaciones del Municipio para con los bienes declarados como Patrimonio del Municipio:

1. Asesoría para la conservación y prioridad en la destinación de recursos de mantenimiento.
2. Los bienes inmuebles de propiedad particular tendrán derecho a un descuento del 25% en el impuesto predial.

**ARTICULO 129:** Las siguientes serán las obligaciones de los propietarios de los bienes declarados Patrimonio del Municipio:

1. Los propietarios no podrán alterar, modificar o sustituir en su configuración externa o interna o cambiar de uso actual los bienes a los que se refiere esta norma, sin la previa autorización escrita del Consejo de Planeación Municipal.
2. Contribuir al mantenimiento de los elementos arquitectónicos, urbanos, históricos, artísticos, testimoniales o documentales de los bienes objeto de este acuerdo.

#### ***Obras Permitidas***

1. Se admiten en estas edificaciones, intervenciones de: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, liberación, reintegración y reconstrucción.

#### ***Normas Específicas***

1. No se permite la demolición de muros antiguos, apertura, clausura o reemplazo de puertas o ventanas, la destrucción de tapias o cercamiento de predios. Se permite la recuperación de antiguos vanos clausurados.
2. En cuanto a la fachada principal en los vanos la dimensión predominante será la vertical, se mantendrá la altura y el ancho de los aleros de las construcciones existentes en la cuadra.
3. Se debe procurar la conservación de elementos tipológicos como lo son los balcones y la carpintería en madera o el hierro artísticamente elaborado.
4. Se debe mantener los elementos ornamentales originales existentes.
5. No se permite la subdivisión del predio.

6. No se permite cubrir los patios interiores con cubiertas de ningún material.
7. No se permite la sobreelevación de crujías laterales.
8. Solo se permite la sobreelevación de las crujías de fondo, siempre y cuando su construcción no afecte las condiciones de iluminación y ventilación de las construcciones originales.
9. Las cubiertas de la nueva crujía deben empatar con las cubiertas preexistentes en altura, pendientes y aleros. Las resultantes de sobreelevar crujías deben mantener las pendientes de las cubiertas originales.
10. Se permite el cambio de actividad original por otras que sean compatibles con las características a el inmueble y con los usos signados al respectivo sector.
11. la altura máxima permitida no puede ser mayor a la altura de la construcción, conservación colindante mas alta.
12. Cubiertas: se deben conservar las pendientes y los aleros de los tejados, y en especial si el caso el material de teja de barro tradicional.
13. Tapias: su altura no puede ser inferior a 2 Mts, ni mayor de 2.60 Mts, en caso de empate con tapias antiguas continuaran con el mismo parámetro y altura.
14. Parámetros: Se prohíbe cualquier modificación de los paramentos antiguos. Las nuevas edificaciones deben mantener la línea de fachada del costado de manzana respectivo.
15. Demolición total: la demolición esta sujeta al visto bueno y previo del Consejo de Planeación Municipal y/o entidad regional competente.

**ARTICULO 130: Sector De Actividad Residencial Consolidada- (SA-RC)**

**USOS DE APLICACIÓN**

**PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

**COMPLEMENTARIO:** Institucional, Mixto y Comercio local.

**COMPATIBLE CONDICIONADO:** Industria artesanal de bajo impacto y residencias turísticas y de paso.

**PROHIBIDOS:** Industria y demás usos que alteren el carácter residencial.

**ARTICULO 131: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

La altura máxima permitida será la existente. Cuando la profundidad del predio sea mayor de 15 Mts se permitirá construcción nueva en la parte posterior del predio con una altura máxima de tres pisos o su equivalente a 7.50 Mts, previo

concepto favorable del Consejo de Planeación Municipal. El Aislamiento posterior y entre edificaciones: será de 3.50 Mts mínimo. El Aislamiento Lateral, debe mantenerse el que existía. Voladizos: No se permiten sobre aislamientos, cuando el aislamiento posterior sea igual a 5 Mts, se permitirá un voladizo de 0.80 Mts.

Lote para unifamiliar o bifamiliar, mínimo de 100 Mts cuadrados, con frente mínimo de 7-8 Mts. Para el bifamiliar el frente mínimo es de 8 Mts, tratados con unidad de fachada. no se permiten subdivisiones de lotes, los cuales resulten lotes de áreas y frentes menores a las indicadas, los lotes de inferiores medidas a las aquí señaladas, existen con escrituras anteriores a la aprobación del presente Plan, serán aceptadas y registradas en la oficina de la respectiva competencia administrativa.

Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación, deberá integrarse al diseño general del edificio, debiendo cumplir con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes fijen en cada caso. Toda nueva sobre este sector deberá prever lo emanado en el código vigente de sismo resistencia.

#### **ARTICULO 132: LAS NORMAS VOLUMETRICAS:**

1. Alturas para unifamiliar y bifamiliar de 1 a 3 pisos.
2. Aislamientos: para alturas hasta de 3 pisos son :  
Posterior y entre edificaciones 3.0 Mts
3. Lateral cuando se prevea, 3.0 Mts.
4. Los antejardines no podrán ser ocupados por construcciones y solo podrán albergar arborización y jardines, la dimensión de 2.0 Mts.
5. Patios para construcciones de 1 a 3 pisos, cuando se prevean, área de 9 Mts cuadrados con un lado menor de 3 Mts.
6. Empates, cuando se desarrollen construcciones continuas, estas deberán tener soluciones de empate en altura, paramentos y voladizos que garanticen la armonía de las construcciones.

#### **ARTICULO 133: Para el Sector De Mejoramiento Integral- ( SA-MI)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL:** Vivienda, usos mixto-vivienda y comercio de servicios y de equipamientos colectivos.

**COMPLEMENTARIO:** Comercio local, residencias de paso, restaurantes.

**COMPATIBLE CONDICIONADO:** Industria artesanal de bajo impacto, talleres de mecánica, moteles, bares.

**PROHIBIDOS:** Todos los demás usos.

**ARTICULO 134: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. La altura máxima es de 2 pisos para construcciones nuevas y demás disposiciones corresponden a definidas para el Sector De Equipamiento y Dotación Urbana.
2. El sector delimitado de terrenos e inmuebles se considerara como una unidad de planeamiento y cataloga como de reconstrucción prioritaria.
3. Como instrumento de desarrollo prioritario del sector, deberá a través de la secretaria de planeación o la oficina que haga sus veces, definir el manejo operativo como **Macroyecto de Transformación Urbana** ( Art. 19 - Ley 388 de 1997) previsto de normas y procedimientos adicionales específicos para su desarrollo inmediato.

**ARTICULO 135: Para el Sector No Ocupable ( S-NO)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL:** Forestal protector, conservación de los recursos naturales y paisajísticos según el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente.

**COMPLEMENTARIO:** Recreación contemplativa pasiva.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS:** Agropecuario bajo impacto, recreativo pasivo.

**PROHIBIDOS:** Las actividades agropecuarias intensivas, extracción forestal, industria, comercio, minería, vivienda y demás usos.

**ARTICULO 136: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. En los lotes existentes no se autorizan subdivisiones
2. Tratamientos de reforestación en las rondas de las principales cuencas y microcuencas con un mínimo de 30 metros.

**AREA DE NUEVOS DESARROLLOS-(AND)**

**ARTICULO 137:** Para el Sector De Actividad Residencial En Consolidación y De Desarrollo Programado - (SA-AEC)

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Vivienda unifamiliar , bifamiliar.

**COMPLEMENTARIO:** Uso mixto y de equipamientos colectivos.

**COMPATIBLE CONDICIONADO:** Vivienda multifamiliar, Zonas verdes y recreativas publicas y/o privadas

**PROHIBIDOS:** Demás usos que alteren el carácter residencial.

**ARTICULO 138: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

**Voladizos:** No se permiten sobre aislamientos cuando el aislamiento posterior sea igual a 5 Mts, se permitirá un voladizo de 0.80 Mts.

**Otras Normas:** Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación, deberá integrarse al diseño general del edificio, debiendo cumplir con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes fijen en cada caso.

**Densidad:** se permite densidad máxima de 83 viviendas por hectárea neta urbanizable y una mínima de 50 viviendas por hectárea neta urbanizable.

**Tamaño de Lotes:** Para unifamiliar y bifamiliar mínimo 120 Mts cuadrados con frente mínimo de 7-8 Mts tratados. Para multifamiliares mínimo 300 Mts, con frente mínimo de 10-12 Mts. No se permiten subdivisiones de lotes de los cuales resulten lotes de áreas y frentes menores a los indicados.

**ARTICULO 139: NORMAS VOLUMETRICAS:**

## 1. Alturas:

- para unifamiliar y bifamiliar de 1 y 2 pisos y altillo.
- Para multifamiliares hasta 3 pisos y altillo.
- Para entrepisos en cualquier caso máximo de 3.00m –mínimo de 2.60m

## 2. Aislamientos:

- Para alturas hasta de 2 pisos son :
- Posterior y entre edificaciones, 3.0 Mts.
- Lateral cuando se prevea, 3.0 Mts.
- Antejardín, 2.0 Mts. Andén, 1.50mts. Césped, 1.0mt.

**ARTICULO 140: *Para el Sector De Actividades Múltiples (SA-M)***

## USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Comercio local de bajo impacto, Uso mixto e institucional.

**COMPLEMENTARIO:** Zonas verdes publicas y/o privadas. Recreación activa y/o pasiva con ambientes de expansión del espacio publico, previstas de restauración paisajista.

**COMPATIBLE CONDICIONADO:** Comercio de servicios de alto impacto ambiental.

**PROHIBIDOS:** Industria pesada y similares.

**ARTICULO 141: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Las mismas definidas para el Sector De Actividad Residencial Consolidada. Cuando es de aplicación con usos complementario se aplicara el tratamiento simultaneo para los sectores de amortiguación de impactos ambientales.

**ARTICULO 142: Para el Sector De Equipamiento Y Dotación Urbana - (SE-DU)**

## USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Institucional de carácter publico y privado, uso mixto y estructuras colectivas.

**COMPLEMENTARIO**: vivienda, Comercio local, residencias de paso, restaurantes, Recreación pasiva y zonas verdes.

**COMPATIBLE CONDICIONADO**: Industria artesanal, talleres de mecánica, moteles, bares.

**PROHIBIDOS**:. industria pesada y demás usos.

### ARTICULO 143: LAS NORMAS URBANISTICAS:

1. Lote mínimo de 400mts2 aproximadamente.
2. El aislamiento posterior mínimo será de 5 Mts tanto en la primera como en la segunda planta.
3. El área mínima para patios interiores es de 20 M2 con un lado mínimo de 4.0 Mts, los patios deben tener colindancia con el patio del vecino.
4. La altura máxima será de 2 pisos. Para entresijos máximo de 3.00m – mínimo de 2.60m
5. Se permiten los retrocesos teniendo en cuenta la conservación del alineamiento lateral del parámetro vigente de las construcciones.
6. El equipamiento debe proveer calzadas, andenes, bahías de estacionamiento, separadores, etc.
7. las demás que disponga eventualmente la Secretaria de Planeación y/o oficina que haga sus veces, ante el tipo de proyecto y su capacidad estructurante en la población.

### ARTICULO 144: Para el Sector de Expansión Urbana - (S-EU)

#### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL**: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

**COMPLEMENTARIO**: Institucional y uso Mixto

**COMPATIBLE CONDICIONADO**: Comercio local.

**PROHIBIDOS**: Industria y demás usos que alteren el carácter residencial.

### ARTICULO 145: LAS NORMAS GENERALES PARA LA URBANIZACION:

Las disposiciones aquí señaladas podrán ser aplicadas en algunos casos al resto del casco urbano cuando la Secretaria de Planeación o la oficina quien haga sus veces, lo considere pertinente con la debida justificación técnica.

**ARTICULO 146: sobre los Planes Parciales:**

A través del desarrollo de planes parciales se podrán intervenir las áreas determinadas del suelo urbano y de expansión, conforme al Art. 19 de la Ley 388 y por lo menos definirá los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área.
2. La definición de objetivos y las directrices urbanísticas.
3. Las normas urbanísticas específicas de usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público, la red vial, el abastecimiento de servicios públicos, localización de equipamientos colectivos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.
5. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

Lo anterior en plena concordancia con las determinaciones que fije este documento, en especial sus normas estructurales.

**ARTICULO 147: Sobre las Urbanizaciones:**

1. Las obras de urbanización que se propongan en áreas de terreno al interior del perímetro urbano o de Expansión deben continuar y direccionarse claramente con el trazado vial y reticular original de la ciudad actual.
2. Las urbanizaciones pueden ser construidas por etapas siempre y cuando estén previstas las obras para su infraestructura de vías, redes de servicios, canalización, etc., de manera simultánea con la construcción de las viviendas.

**ARTICULO 148: Sobre las Cesiones para uso Publico:**

1. Toda urbanización deberá destinar un área equivalente al 24% del área bruta del terreno que ha de ser urbanizado para vías publicas, espacios libres, parqueadero

publico al aire libre, plazoletas y senderos, y un área equivalente mínimo a otro 15% del área bruta del terreno para zonas verdes y servicios comunales. Estas áreas deberán ser cedidas gratuitamente al municipio mediante escritura publica.

2. "Si el terreno urbanizado es atravesado por una corriente de agua o antigua subcuenca el urbanizador deberá dejar como zona de retiro una franja de por lo menos 10 Mts de ancho, paralela a la línea de creciente máxima atada a lado y lado, esto no se podrá contabilizar como un área de cesión.
3. Normas Mínimas:
  1. El aislamiento posterior mínimo será de 5 Mts tanto en la primera como en la segunda planta.
  2. El área mínima para patios interiores es de 20 M2 con un lado mínimo de 4.0 Mts, los patios deben tener colindancia con el patio del vecino.
  3. La altura máxima será de 3 pisos. Para entresijos máximo de 3.00m –mínimo de 2.60m
  4. Se permiten los retrocesos teniendo en cuenta la conservación del alineamiento lateral del parámetro vigente de las construcciones.

**ARTICULO 149: Sobre las Vías en Urbanización:**

Las vías publicas destinadas a transito de automotor que se propongan en urbanizaciones se dividen en primarias y de servicios.

**PARAGRAFO 1: Sobre las Vías Primarias o de Borde:**

Su tratamiento debe proveer calzadas, andenes, bahías de estacionamiento, separadores, etc.

**PARAGRAFO 2: Sobre las Vías de Servicio:**

Deben ser del tipo V-4 que corresponde a vías con un ancho mínimo de 7 mts entre parámetros, no podrán tener pendientes mayores del 15%.

1. Corresponde al urbanizador planear, diseñar y construir vías primarias y de servicios con la previa autorización de secretaria de Obras y Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes o la oficina quien haga sus partes.

**ARTICULO 150: Sobre la Conservación del paisaje ambiental:**

Serán consideradas frentes de conservación del paisaje ambiental:

1. Las áreas que sean convenientes en el entorno inmediato del casco urbano y en especial del área a urbanizar, con fines únicamente de protección ecológicas, paisajísticas y/o ambiental.
2. Estas áreas de conservación ambiental y aquellas en donde actualmente se lleven acabo actividades recreativas y deportivas al aire libre, deben mantener su condición como áreas abiertas al uso publico.

**ARTICULO 151:** Sobre el Area permitidas según actividad:

1. Para vivienda el área mínima es de 120 Mts cuadrados.
2. Comercio, grupo I el área mínima es de 20 Mts cuadrados y el área máxima es de 40 Mts cuadrados.
3. Para comercio, grupo II el área mínima es de 25 Mts cuadrados y el área máxima es de 80 Mts cuadrados.
4. Para comercio, grupo III se permite la totalidad del área construida del inmueble.
5. Para industria. Grupo I el área máxima a ocupar por inmueble es de 50 mts<sup>2</sup> y el área mínima de 25mts<sup>2</sup>.
6. Para institucional, grupo I y II el área será la propuesta por el proyectista, con previa aprobación del Consejo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 152: Sobre la Dotación de Servicios:**

Los requisitos para el normal funcionamiento de las actividades en edificaciones nuevas o de adecuación son :

1. Todo uso requiere de licencia de funcionamiento expedida por la oficina de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes.
2. Todo local comercial debe disponer de las instalaciones mínimas correspondientes al uso autorizado en la licencia de funcionamiento.
3. Los locales destinados a la venta de servicios, deben contar con instalaciones sanitarias para el publico separadas hombres y mujeres.
4. Los establecimientos hoteleros deberán acogerse a las normas establecidas por la Corporación Nacional de Turismo o la oficina quien haga sus veces, para la prestación del servicio sanitario.
5. En los establecimientos educativos debe haber mínimo una unidad sanitaria por cada 35 estudiantes separadas hombres y mujeres.
6. Quienes deseen adelantar proyectos de urbanización en las Areas nuevas urbanizables o sector definido de Expansión, con referencia a la Ley de Servicios y a

los principios generales de libre empresa, deberán presentarle previamente al Gobierno Municipal una propuesta de Planificación y diseño de todas las redes y mecanismos de prestación de los servicios públicos para el respectivo sector en el cual se adelantaría el proyecto.

7. Quienes deseen adelantar proyectos de urbanización en las Areas Urbanizables o Sector de Expansión, en los mismos términos expresados en el punto anterior deberán construir con sus propios recursos las redes como lo reglamenta la Ley 142 de 1994 sobre servicios Públicos correspondientes al área dentro del cual se encuentren. Sin perjuicio de lo anterior, el gobierno definirá y pondrá en práctica mecanismos que permitan soluciones temporales para aquellos que deseen llevar a cabo proyectos en los Sectores y se dificulte la posibilidad de adelantar en el momento las obras de infraestructura de la totalidad del Sector, siempre y cuando sea recomendable técnicamente y no sea perjudicial para el medio ambiente y la salubridad de los pobladores.
8. La empresa prestadora de los servicios públicos deberá definir el sistema general de redes y estructuras de los distintos servicios públicos, para las Areas nuevas de expansión urbana y sus sectores, con base en lo expuesto en el presente Plan, dicho sistema responderá a la previsión de la ocupación y demanda establecidas que tendrá la ciudad.
9. Las administraciones correspondiente deberán establecer mecanismos de incentivo para la concurrencia de todos los propietarios de un Sector determinado en la construcción de la redes principales prioritarias.

**ARTICULO 153: Sobre el Cambio de Uso y Licencia Sanitaria:**

1. Todo cambio de uso, requiere la respectiva licencia de intervención y esta a su vez deberá indicar los usos a que pueda destinarse la edificación.

**ARTICULO 154: Sobre las Redes de Energía y Teléfono:**

1. Las redes deben ubicarse en el subsuelo como medida para el mantenimiento del paisaje urbano de las nuevas extensiones del casco urbano.

**ARTICULO 155: Sobre la Ocupación del Espacio Publico:**

1. Queda prohibida la utilización de parques, plazas y andenes para el estacionamiento de vehículos, reparación de motores y ventas estacionarias.

**PARAGRAFO 1: Para los Avisos Comerciales y Publicitarios:**

Solo se permite un aviso por local, adosado a la fachada y su área máxima de 1.50 Mts cuadrados, no se podrán obstruir los vanos. No se permiten avisos sobre las cubiertas ni adheridos o pintados sobre paredes o pisos. Los avisos de Neón, acrílico o similares se permiten únicamente para usos específicos definidos por planeación municipal o la oficina quien haga sus partes.

**PARAGRAFO 2: Sobre la Publicidad en el espacio publico:**

Únicamente la Alcaldía podrá conceder autorización para colocar pancartas o pasacalles, si cumple con los siguientes requisitos:

1. Ocupación por un tiempo máximo de una semana.
2. Que sean removibles y su área no sea superior a 4.50 Mts cuadrados.
3. Que el contenido del anuncio no atente contra el bienestar de la comunidad.

**PARAGRAFO 3 : Sobre la Señalización y Mobiliario Urbano:**

Los elementos de señalización su disposición y mobiliario urbano en el espacio publico y el diseño serán realizados y-o contratados por Secretaria de Obras y Planeación Municipal o oficina que haga sus veces.

**PARAGRAFO 4: Sobre el Tratamiento de Fachadas:**

1. Todas las construcciones deben pañetarse tanto en culata como en fachadas.

**PARAGRAFO 5: Sobre los Tratamiento para lotes de engorde:**

El municipio a través del Concejo podrá establecer una sobretasa de impuesto predial a lotes urbanos no construidos de propiedad privada en determinado tiempo.

**REQUISITOS MINIMOS PARA URBANIZACION Y APROBACION DE PROYECTOS URBANISTICOS EN EL SECTOR DE EXPANSION URBANA**

**ARTICULO 156:** Las personas naturales o jurídicas que intente realizar planes, programas y proyectos urbanísticos en los perímetro definido para tal fin, deberán presentar un anteproyecto y acogerse a las especificaciones técnicas, que para la

construcción de vías y redes de servicios públicos fije la Secretaria de Obras Públicas o la oficina quien haga sus partes, y la Empresa de Servicios Públicos.

**PARAGRAFO :** Para el trámite de esta aprobación preliminar, deberá presentarse dos copias heliográficas de los planos urbanísticos (lotificación) firmado por un Arquitecto y un Delineante debidamente inscritos en la Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes y por el propietario o promotor del proyecto con la siguiente información como mínimo:

1. Formato de certificado de urbanismo debidamente diligenciado.
2. Formato de proyecto urbanístico diligenciado.
3. Disponibilidad de servicios, expedida por las empresas correspondientes de vigencia de cuarenta y cinco (45) días como máximo.
4. Paz y salvo catastral vigente expedido por la Tesorería Municipal.
5. Fotocopia de la escritura de predio.
6. Certificado de tradición actualizado, con vigencia de cuarenta y cinco (45) días.
7. La Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes, se reserva el derecho de solicitar documentos e información adicional.
8. Pago de los derechos de revisión del proyecto.

#### **REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y APROBACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS, CON APLICACIÓN AL RESTO DEL CASCO URBANO.**

**ARTICULO 157:** Para el estudio del proyecto individual arquitectónico de toda edificación que desee realizarse en el municipio de el Hobo, el interesado deberá solicitar la aprobación arquitectónica a la Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes.

#### ***Deberá Presentar:***

1. Proyecto diseñado y firmado por un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en la Secretaria de Planeación o la oficina quien haga sus partes.
2. Dos (2) juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos, dibujados por un delineante debidamente matriculado e inscrito en la Secretaria.
3. Firma del propietario en el juego de las fotocopias de los planos arquitectónicos.

#### **REQUISITOS GENERALES :**

1. Formato para solicitud de aprobación de proyecto arquitectónico.
2. Línea de paramento diligenciada.
3. **Requisitos línea paramento:**
4. Formato línea de paramento
5. Fotocopia de la escritura
6. Recibo pago de derechos.
7. Paz y salvo catastral vigente expedido por la tesorería municipal.
8. Fotocopia de escritura del predio
9. Certificados de tradición actualizado con vigencia de cuarenta y cinco (45) días.
10. La Secretaria de Planeación se reserva el derecho de solicitar documentos e información adicional.
11. Dos sobres de manila tamaño oficio y en legajador tamaño oficio.
12. Pago derecho de revisión del proyecto.
  
13. **Requisitos técnicos:**
14. Los planos arquitectónicos deben tener como mínimo la siguiente información.
15. Localización general con respecto a la esquina más próxima, escala 1:500.
16. Planta (s) de distribución arquitectónica debidamente acotada escala 1:50.
17. Planta (s) de cubiertas indicando pendientes y sentido de caída de las aguas, escala 1:50.
18. Corte debidamente acotadas (dos cortes como mínimo, uno longitudinal y uno transversal). Escala 1:50.
19. Fachadas de proyectos incluido el alzado acotado de los vecinos inmediatos escala 1:50.
20. Todos los planos se presentarán en plancha de 50 x 70 centímetros como mínimo.

***Cuadro de áreas que indique:***

1. Area lote, Area construida por piso propuesto, Area total construida, Area libre, índice de construcción e índice ocupación.

**PARAGRAFO :** La Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes, estudiará el anteproyecto arquitectónico e informará al propietario, en término no mayor a 20 días calendario la aceptación o negación preliminar. La aceptación preliminar tiene vigencia de doce meses (12), si vencido este término, el interesado no ha continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su defecto iniciar una nueva tramitación.

## **REQUISITOS PARA LA APROBACION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL**

**ARTICULO 158 :** Todo proyecto arquitectónico mayor de 2 pisos presentará un estudio estructural de acuerdo a las normas vigentes de sismo resistencia a la Secretaria de Planeación o la oficina quien haga sus partes con los siguientes requisitos:

1. Proyecto estructural diseñado y firmado por un ingeniero civil debidamente matriculado e inscrito en la Secretaria de planeación o la oficina quien haga sus partes.
2. Dos (2) juegos de copias heliográficas de los planos estructurales dibujados y firmados.

### **PARAGRAFO 1: Sobre los requisitos generales:**

1. Formato de solicitud de proyecto estructural debidamente diligenciado.
2. Formato de memorial de responsabilidad debidamente diligenciado.
3. memorias de cálculo (1 copia)
4. Se solicitará estudio de suelos para construcciones de (3) tres pisos en especial si se presentan sobre sectores de mediano riesgo de deslizamiento.

### **PARAGRAFO 2: Sobre los Requisitos técnicos:**

1. Planta de ejes y cimientos ESC. 1:50 debidamente acotado.
2. Despiece de columnas
3. Detalle de escaleras
4. Diseño de los entresijos
5. Diseño estructural de la cubierta
6. Corte y secciones

**PARAGRAFO 3:** La Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes, estudiará el anteproyecto estructural e informará al propietario la aceptación o negación preliminar. La aceptación preliminar tiene vigencia de doce meses (12) y si vencido este término, el interesado no ha continuado la tramitación correspondiente deberá solicitar la renovación de la aceptación preliminar o en su efecto iniciar una nueva tramitación.

## **REQUISITOS PARA APROBACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 159:** Una vez aprobados anteproyectos arquitectónicos y estructural la Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes, proferirá el acto administrativo el cual será notificado a su titular y a sus vecinos en los (5) cinco días siguientes a su expedición, de acuerdo con los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y será publicado por el interesado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos por el artículo 65 de la Ley 09 de 1989.

Ejecutoriado el acto Administrativo que concede la licencia se liquidará en la Secretaria de Planeación el valor del impuesto de construcción correspondiente, el cual deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

Cancelados los impuestos correspondientes y en firme el acto administrativo se concederá la licencia y podrá iniciar la ejecución de las obras.

**PARAGRAFO 1:** Modificaciones: Si durante la ejecución de las obras el interesado considera necesario introducir modificaciones que alteren el proyecto aprobado, éste deberá solicitar la aprobación por escrito de la Secretaria de Planeación Municipal antes de su ejecución.

**PARAGRAFO 2:** Para la renovación de la licencias de construcción: Todo propietario debe renovar la licencia de construcción si a la fecha de su vencimiento no ha ejecutado la totalidad de la obra, para el efecto presentará la licencia anterior.

**ARTICULO 160:** La Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes, será la única dependencia que expedirá Licencias o permisos para adelantar cualquier actividad en las zonas urbanas y rurales del municipio.

**PARAGRAFO:** La Secretaria de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes, renovará la licencia siempre que haya cumplido con el proyecto inicialmente aprobado. En caso contrario debe presentar los proyectos con las variaciones realizadas para su estudio de aceptación o negación. Las multas y sanciones serán dispuestas por Secretaria de Planeación o la oficina que haga sus partes. Toda modificación o ampliación de las normas aquí sugeridas deberán ser acordes con el Decreto reglamentario 1052 de 1998.

## DESARROLLO DE NORMAS RURALES Y SUBURBANAS MUNICIPALES

### ARTICULO 161: PARA EL SECTOR DE PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS - ( S-PEE)

#### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Forestal protector, revegetalización con especies nativas.

**COMPLEMENTARIOS**: Protección, conservación y manejo especial del paisaje.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS** : Vivienda individual de propietario.

**PROHIBIDOS** : Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra física que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, extracción forestal y demás usos.

**ARTICULO 162: LAS NORMAS URBANISTICAS:** Las mismas definidas para el sector de reserva natural.

### ARTICULO 163: PARA EL SECTOR DE MANEJO ESPECIAL DE LOS RECURSOS NATURALES - ( S-MRN)

#### USOS DE APLICACIÓN

##### **PRINCIPAL**

Protección y Conservación de los Recursos Naturales, los valores paisajísticos y ambientales.

##### **COMPLEMENTARIOS**

Recreación Pasiva o contemplativa de la belleza natural, como el turismo ecológico, la investigación científica de los ecosistemas y la rehabilitación ecológica de las zonas degradadas.

##### **COMPATIBLES CONDICIONADOS**

Aprovechamiento de especies forestales plantadas, con la debida aprobación de las autoridades ambientales competentes. Vivienda individual de propietario y/o celador, obras complementarias menores.

##### **PROHIBIDOS**

Las actividades agropecuarias, industriales y residenciales.

### ARTICULO 164: LAS NORMAS URBANISTICAS:

1. Tamaño del Lote: Será definido por la Ley 160 de 1994.
2. Densidad: máximo 2 viviendas por predio
3. Cesión Obligatoria: Para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 1% del área bruto del predio, que podrá cancelar a valor comercial al Banco de Tierras.
4. Área máxima ocupada con construcción, las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 300 Mts cuadrados del área total del lote.

5. Altura Máxima Permitida: es de dos pisos y altillo, el cual tendrá un área de ocupación del 40% piso inmediatamente inferior y altura máxima de cumbrera de 9 Mts.
6. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
7. Contra predios vecinos, 10 Mts.
8. sobre vías locales, 15 Mts.
9. Sobre vías del plan vial, 15 Mts.
10. Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
11. Cerramiento del predio con cercas vivas

#### **ARTICULO 165: PARA EL SECTOR DE INTERÉS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES (S-IAM)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Forestal protector, revegetalización con especies nativas.

**COMPLEMENTARIOS**: Protección, conservación y de manejo especial.

**PROHIBIDOS** : Cualquier tipo de Vivienda, actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra física que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, extracción forestal y demás usos.

#### **ARTICULO 166: PARA EL SECTOR DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DEL PAISAJE (S-PAP)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Protección, conservación y manejo especial del paisaje.

**COMPLEMENTARIOS** : Actividades de manejo integrado de los recursos vivienda individual del propietario y el celador y actividades forestales, recreación pasiva.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS** : Vivienda en agrupación y obras complementarias.

**PROHIBIDOS** : Las actividades agropecuarias de medida y gran escala, la construcción de cualquier obra que altere drásticamente la estabilidad de los ecosistemas; la ubicación de establecimientos comerciales, industriales, de cualquier tipo: la minería y la extracción de materiales a cielo abierto, la extracción forestales, y los demás usos.

**PARAGRAFO**: Como lugares especiales dentro del Sector de manejo y protección ambiental y paisajístico se definirán los lugares tradicionales y la invaluable conformación física señalados a continuación:

1. El Ambiente Paisajístico General del Borde del Embalse sobre límites municipales
2. Sector Paisajístico del Puente sobre la Quebrada el Hobo y el Embalse.
3. Los accidentes geográficos del salto de la Golondrina y la quebrada el Hobo.

#### **ARTICULO 167: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Tamaño del Lote: mínimo 3 hectáreas.
2. Densidad : máximo 3 viviendas por hectáreas y en agrupación.
3. Cesión: obligatoria para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 5% del área bruta del predio.
4. Área Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200mts por vivienda autorizada.
5. Las Áreas Libres de Copropiedad de la agrupación deben tener un mínimo de 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida, es de 2 pisos y un attillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y altura máxima de cumbrera de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
8. Contra predios vecinos, 10 Mts.
9. Sobre vías locales, 15 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 15 Mts
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

#### **ARTICULO 168 : PARA EL SECTOR DE RIESGO O AMENAZA NATURAL - ( S-RAM)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Forestal protector, revegetalización y de amortiguamiento de riesgos de desastres naturales.

**COMPLEMENTARIOS CONDICIONADOS**: Obras de rehabilitación y restauración ambiental del suelo.

**PROHIBIDOS** : Las actividades agropecuarias intensivas, la construcción de cualquier obra física que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, minería, extracción forestal y demás usos.

#### **ARTICULO 169: PARA EL SECTOR DE RESERVA NATURAL - (S-RN)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Forestal protector, conservación con especies nativas.

**COMPLEMENTARIOS**: Protección y manejo especial del paisaje.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS** : Vivienda individual de propietario.

**PROHIBIDOS**: Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra física que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, extracción forestal y demás usos.

**ARTICULO 170: LAS NORMAS URBANISTICAS:** Las mismas definidas para el sector de manejo especial de los recursos naturales

**ARTICULO 171: PARA EL SECTOR DE MANEJO INTEGRADO ( S- MI )**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Sistemas integrados de producción agropecuaria protección de recursos naturales, revegetalización con especies nativas.

**COMPLEMENTARIOS :** Rehabilitación ambiental y vivienda del propietario y celador.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS :** Vivienda en agrupación y obras complementarias recreativo pasivo y contemplativo.

**PROHIBIDOS :** Las actividades agropecuarias y obras que alteren la estabilidad de los suelos y la cobertura vegetal nativa. La construcción de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, recreativos, de los niveles II, III Y IV; la minería Y la extracción de materiales a cielo abierto y la extracción forestal de especies nativas.

**ARTICULO 172: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Tamaño del Lote: mínimo 3200 Mts.
2. Densidad: máximo 4 viviendas por hectárea.
3. Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 5% del área bruta del predio.
4. Área Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200mts cuadrados por vivienda autorizada.
5. Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida: es de 2 pisos y un altillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y altura máxima de cumbrera de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
8. Contra predios vecinos, 10 Mts.
9. Sobre vías locales, 10 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts.
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

**ARTICULO 173: PARA EL SECTOR DE DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS -(S-DDS)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Relleno de desechos sólidos.

**COMPLEMENTARIOS :** Forestal protector, revegetalización nativa, restauración ambiental y paisajística.

**COMPLEMENTARIOS CONDICIONADOS:** Agropecuario de bajo impacto y Recreación pasiva y contemplativa.

**PROHIBIDOS :** Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra física que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, extracción forestal y demás usos.

#### **ARTICULO 174: LAS NORMAS DE MANEJO:**

1. Definir su extensión y vida útil con base en el crecimiento de la población, la producción per cápita de basura y el periodo de diseño.
2. Localizarse en un área de fácil acceso a inmediaciones de la población.
3. Procurar que el emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente e imagen de ciudad turística.
4. Buscar que la tierra del lugar sea indicada para servir como cubrimiento, la mezcla deberá evaluarse en 50% de arena y 50% de arcilla o limo.
5. Prever la futura utilización del lugar una vez concluida su vida útil, para campos verdes y deportivos que no requieran de demasiada infraestructura.
6. El manejo del área de influencia debe ser mayor de 500mtrs como mínimo del límite del casco urbano.

#### **ARTICULO 175: PARA EL SECTOR DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES - (S-AIA)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Forestal protector, revegetalización nativa.

**COMPLEMENTARIOS :** Recreación pasiva y Ambientes de expansión del espacio público local previstas de restauración ambiental y paisajística.

**COMPLEMENTARIOS CONDICIONADOS:** Agropecuario de bajo impacto.

**PROHIBIDOS :** Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, extracción forestal y demás usos.

#### **ARTICULO 176: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Lote existente, no se autorizan subdivisiones
2. El borde sobre la vía es de mínimo 50 Mts para mantenimiento arborizado con especies nativas para protección y amortiguamiento ambiental y paisajístico.

**ARTICULO 177: PARA EL SECTOR FORESTAL PROTECTOR DEL ENTORNO URBANO - (S-FPE)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Forestal protector, revegetalización y de amortiguamiento de riesgos de desastres naturales.

**COMPLEMENTARIOS :** Rehabilitación y restauración ambiental, paisajística.

**COMPLEMENTARIOS CONDICIONADOS:** Agropecuario de bajo impacto y recreación pasiva.

**PROHIBIDOS:** Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, minería y extracción forestal.

**ARTICULO 178: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Lote existente, no se autorizan subdivisiones
2. La ronda sobre la Quebrada es de mínimo 30 Mts para mantenimiento arborizado con especies nativas para protección del recurso hídrico y de reserva forestal.

**ARTICULO 179: PARA EL SECTOR DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE RONDAS DE QUEBRADAS - ( S-PRQ)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL:** Rehabilitación y restauración ambiental, paisajística.

**COMPLEMENTARIOS:** Forestal protector, revegetalización y de amortiguamiento de riesgos de desastres naturales.

**COMPLEMENTARIOS CONDICIONADOS:** Agropecuario de bajo impacto y recreación pasiva.

**PROHIBIDOS:** Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, minería y extracción forestal.

**ARTICULO 180: LAS NORMAS URBANISTICA:**

1. Lote existente, no se autorizan subdivisiones
2. La ronda del río es 30 Mts para mantenimiento arborizados con especies nativas para protección del recurso hídrico.

**ARTICULO 181: PARA EL SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA (SA-A)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Agricultura y ganadería de mediana y gran escala.

**COMPLEMENTARIOS** : Vivienda del propietario y celador y obras complementarias de la actividad principal.

**COMPATIBILIDADES CONDICIONADOS** : Vivienda en agrupación y cultivos de invernaderos.

**PROHIBIDO** : Las construcción de establecimiento comerciales, industriales, institucionales, recreativos de cualquier tipo; la minería y la extracción de materiales a cielo abierto.

#### **ARTICULO 182: LAS NORMAS URBANISTICAS :**

1. Tamaño del Lote: mínimo 3 hectáreas, frente mínimo de 100 Mts.
2. Densidad: máximo 3 viviendas por hectáreas en agrupaciones residenciales.
3. Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 5% del área bruta del predio.
4. Area Máxima Ocupada con Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 300 Mts por vivienda autorizada.
5. Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida: es de 2 pisos y altillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y altura de la construcción de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
8. Con predios vecinos, 15 Mts.
9. Sobre vías locales, 15 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 15 Mts.
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

#### **ARTICULO 183: PARA EL SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA ESPECIAL CON INFLUENCIA URBANA - (SA-AIU)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL** : Agropecuario integral menor.

**COMPLEMENTARIOS** : Vivienda campesina y/o campestre.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS** : Vivienda en agrupación, servicios sociales de tipo local; Centro de Acopio, talleres artesanales. Sobre la Carrera 5ª se podrán ubicar establecimientos comerciales, industriales de bajo impacto urbano y ambiental, institucionales y recreativos de servicios metropolitano.

**PROHIBIDO** : La industria, la minería, y la extracción de materiales a cielo abierto.

#### **ARTICULO 184: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Tamaño del Lote: mínimo 3200 Mts, frente mínimo de 40 Mts.
2. Densidad: máximo 5 viviendas por hectárea en agrupaciones residenciales.
3. Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
4. Área Máxima Ocupada con Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 150 Mts por vivienda autorizada.
5. Las áreas libres de copropiedad de la agrupación deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida: es de 2 pisos y altillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y altura de la construcción incluyendo la cumbrera de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
8. Contra predios vecinos, 10 Mts.
9. Sobre vías locales, 10 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts.
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

#### **ARTICULO 185: PARA EL SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA MIXTA (SAM)**

##### USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Sistemas Integrados y tecnificados de producción agropecuaria.

**COMPLEMENTARIOS :** Vivienda individual y/o campestre y en agrupaciones y recreativo pasivo y contemplativo.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS:** Talleres de mecánica y similares, Servicios urbanos y de carretera, comercio del nivel local principal y Metropolitano, siempre y cuando no causen efectos negativos en su entorno y laboren en horas hábiles y dentro del predio.

**PROHIBIDO :** La construcción de establecimientos, industriales; la minería y la extracción de materiales a cielo abierto.

#### **ARTICULO 186: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Tamaño de Lote: mínimo 1000 Mts cuadrados, frente mínimo 20 Mts.
2. Densidad: máximo 5 viviendas por hectáreas en agrupaciones residenciales.
3. Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
4. Área máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200 Mts cuadrados por vivienda autorizada.

5. Las áreas libres de copropiedad de la agrupación deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida: es de 2 pisos y altillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y altura de la construcción incluyendo la cumbrera de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán :
8. Contra predios vecinos, 10 Mts.
9. Sobre vías locales, 5 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts.
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

#### **ARTICULO 187: PARA EL SECTOR DE DESARROLLO TURÍSTICO PRIORITARIO ( S-DTP)**

##### **USOS DE APLICACIÓN**

**PRINCIPAL :** Uso residencial unifamiliar, bifamiliar campestre, individual o en agrupación bajo régimen de propiedad horizontal, Hoteles, escenarios recreativos, deportivos y culturales, parques recreativos y zonas de campin.(-Áreas de expansión del espacio publico municipal-)

**COMPLEMENTARIOS:** Comercio de servicios de nivel local básico y local principal organizado.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS:** Actividad comercial y de servicios de niveles regional, subregional y nacional.

**PROHIBIDO:** Granjas agropecuarias de alto impacto, Industrial, residencial multifamiliar, densificado, la minería y demás usos.

#### **ARTICULO 188: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Tamaño del Lote: mínimo el existente a la sanción del presente acuerdo.
2. Densidad: máximo 46 viviendas por hectárea en agrupaciones residenciales.
3. Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
4. Area Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200 Mts por vivienda autorizada.
5. Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida: es de 2 pisos y altillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y al altura de la construcción incluyendo la cumbrera de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
8. Contra predios vecinos, 10 Mts.

9. Sobre vías locales, 10 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

**PARAGRAFO 1:** El Concejo Municipal podrá conceder estímulos tributarios a la inversión en este sector especialmente. Las prebendas se sujetaran a la rebaja de impuesto de industria y comercio y predial unificado, en especial sobre instalaciones, infraestructura, explotaciones y/o labores agroturísticas.

**PARAGRAFO 2:** Para la exenciones de impuestos relacionadas se tendrá en cuenta la generación de empleo como se establece a continuación: Mas de 15 empleos 100%.- Entre 10 y 15 empleos 70%- Entre 5 y 10 empleos el 50%.

**ARTICULO 189: PARA EL SECTOR DE DESARROLLO PISCÍCOLA Y DE ACUICULTURA - ( S-DPA)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Uso Piscícola de menor escala y pesca artesanal.

**COMPLEMENTARIOS :** Recreación pasiva contemplativa, actividades de campin y pesca aficionada.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS :** Deportes y actividades náuticas y de pesca deportiva.

**PROHIBIDO :** sobre el entorno, el uso Industrial, vivienda, comercio de gran impacto, la minería y demás usos.

**ARTICULO 190: LAS NORMAS DE MANEJO:**

Serán dispuestas por lo emanado en la Ley 13 de 1990 en especial el art. 51.

**ARTICULO 191: PARA EL SECTOR DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CAMPESTRE ( SA- RC)**

USOS DE APLICACIÓN

**PRINCIPAL :** Uso residencial unifamiliar campestre, individual o en agrupación bajo régimen de propiedad horizontal.

**COMPLEMENTARIOS :** Agropecuario integral de bajo impacto, comercial y de servicios de nivel local básico y local principal.

**COMPATIBLES CONDICIONADOS :** Granjas agropecuarias de alto impacto, actividad comercial y de servicios del nivel metropolitano y subregional.

**PROHIBIDO :** Industrial, residencial multifamiliar, densificado, comercial y de servicios de niveles regional y nacional, la minería y demás usos.

**ARTICULO 192: LAS NORMAS URBANISTICAS:**

1. Tamaño del Lote: El existente a la sanción del presente acuerdo.
2. Densidad: máximo 4 viviendas por hectárea en agrupaciones residenciales.
3. Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
4. Área Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200 Mts por vivienda autorizada.
5. Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
6. Altura Máxima Permitida: es de 2 pisos y altillo con un área de ocupación del 40% del piso inmediatamente inferior y al altura de la construcción incluyendo la cumbrera de 9 Mts.
7. Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
8. Contra predios vecinos, 10 Mts.
9. Sobre vías locales, 10 Mts.
10. Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
11. Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
12. Cerramiento del predio con cercas vivas.

**PARTE VI  
PLAN PARCIAL**

**ARTICULO 193:** El plan parcial será la herramienta de adopción y actuación sobre las áreas convenientes del suelo urbano y de expansión, conforme al Art. 19 de la Ley 388 y en plena concordancia con las determinaciones que fije este documento, en especial sus normas estructurales.

**PARAGRAFO 1:** Para las áreas de intervención se tendrán en cuenta que pertenezcan a: El sector definido de Mejoramiento Integral y los sectores definidos de Actividades Múltiples.

**PARAGRAFO 2:** Tendrá como objetivos urbanísticos:

1. Reubicar la infraestructura de equipamientos colectivos públicos y descentralizar el comercio de servicios.
2. Dinamizar el desarrollo vial y urbanístico sobre las áreas afectadas.
3. Adoptar soluciones para la movilidad del tráfico vehicular.

4. Localizar nuevas áreas para el espacio publico urbano y zonas verdes destinados a parques recreativos y de conservación paisajistica.

**PARAGRAFO 3:** la elaboración técnica de cada plan parcial tendrá una vigencia de tres (3) meses a partir de la fecha de aprobación del presente documento.

## PARTE VII

### **PROGRAMA DE EJECUCION**

ARTICULO 194: El presente plan contiene el siguiente programa de ejecución, como instrumento de acción para las vigencias establecidas.

PARAGRAFO: El programa de ejecución podrá ser complementado conforme a los lineamientos estructurales del presente documento.

Dado en el recinto del Concejo del Municipio de El Hobo a los Once (11) días del mes de Marzo del año Dosmil (2.000)

**SILVESTRE SUAZA ORTIZ**  
Presidente

**HENRY ARREGUI USMA**  
Secretario

### **CONSTANCIA SECRETARIAL**

El secretario general deja clara y expresa constancia que el acuerdo No. 05 fue aprobado en sus dos debates reglamentarios celebrados los días Veintiocho (28) y Once (11) de Marzo del año 2.000.

**HENRY ARREGUI USMA**  
Secretario

