

P R E S E N T A C I O N

La Formulación del Esquema de ordenamiento del Municipio de el Hobo constituye la base de las determinaciones sobre los futuros escenarios físicos, conforme a la reestructuración de sus características, económicas, culturales, ecológicas, ambientales, patrimoniales y en especial las turísticas.

Este documento se debe entenderse como un instrumento de Planificación, basado en los principios fundamentales para el manejo del territorio 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, regulado por tratamientos y disposiciones de desarrollo sobre la futura ocupación del suelo municipal.

Según lo establecido por 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.

El presente documento hace parte de los mecanismos adoptados por el municipio dentro del proceso de planificación del ordenamiento territorial y se complementa con el documento de

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

Diagnostico en la tarea de construir las temáticas de soporte técnico para el desarrollo futuro del Municipio.

CAPITULO 1

COMPONENTE GENERAL

1. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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.

2. OBJETO GENERAL

El ordenamiento del territorio municipal de el Hobo tiene 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.

La Formulación del Esquema busca 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

3. FACTORES DETERMINANTES

La Formulación del Esquema constituye 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, se identificaron como factores determinantes las siguientes situaciones:

1. Débil articulación o integración del municipio como parte de un sistema de la sub-región centro del departamento.
2. Incipiente reconocimiento y valoración de los ecosistemas al cual pertenece y ausencia de un manejo regional integral de los ecosistemas estratégicos.
3. Poca 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

10. Alta tasa de desempleo.
11. alta 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.

4. POLITICAS ESTRUCTURALES

4.1 POLITICA ESTRUCTURAL URBANA

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

Es política 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 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.

4.2 POLITICA ESTRUCTURAL RURAL

Es política 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.

4.3 POLITICAS ESTRUCTURALES GENERALES

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:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- 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.

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 clectivos, las infraestructuras y la clasificación de los elementos territoriales o suelos urbano, suburbano, rural, de protección y de expansión. 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.

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

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 productor de bienes y servicios ambientales.

ESTRATEGIAS

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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).

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 Enhillada 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

OBJETIVOS

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

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.

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

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.

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

OBJETIVO

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

ESTRATEGIAS

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

Las zonas de amenazas y riesgos naturales del municipio son:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Como amenaza por inundaciones están asociadas a los zanjones del barrio La Amapolita y a la quebrada El Hobo; Se considera de amenaza baja.
- La parte alta de la microcuenca de la quebrada el Pescador en la vía que de la cabecera municipal conduce a la vereda Estoracal.
- La parte alta de la Cuenca de la Quebrada Las Vueltas

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

OBJETIVOS

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

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.

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

- VIA REGIONAL – NACIONAL -: 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. 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.
- 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.
- 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-.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- 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.
- 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
- 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.

4.3.5. PARA EL MANEJO DE LAS ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

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.

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

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

4.3.6. PARA LA CLASIFICACION DE LOS SUELOS.

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.

ESTRATEGIAS

1. Reconocer y consolidar las vocaciones de los suelos y proponer los 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.

4.4. DEFINICION DE LOS SUELOS TERRITORIALES

Los suelos municipales son el conjunto de divisiones físicas y/o unidades territoriales en donde se harán y actuarán 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.

La clasificación corresponde al resultado del análisis de las características, cualidades y las potencialidades propias de cada unidad territorial.

Para la definición del Suelo Urbano se contemplaron escenarios como El AREA DESARROLLADA Y EL AREA DE NUEVOS DESARROLLOS con sus correspondientes sectores de intervención y tratamientos de uso normativo involucrando el manejo de los suelos de expansión y protección.

Para la definición del Suelo Rural se contemplaron escenarios para manejo ambiental, de protección de recursos y de fortalecimiento de las actividades de desarrollo específico correspondientes al AREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA, al AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA MODERADA, al AREA PRODUCTORA AGROPECUARIA INTENSIVA, al AREA AMBIENTAL FORESTAL PRODUCTORA y al AREA DE PROTECCION HIDRICA., con sus correspondientes sectores de intervención y tratamientos de uso normativo.

4.4.1. EL SUELO URBANO

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

El suelo urbano según la Ley esta Constituido por las “áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos”. Los usos urbanos corresponderán a la Vivienda, Comercio, Institucional, Industria Mixto, Recreativa y deportiva; El perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Según el Acuerdo No 019 del 12 de noviembre de 1994 aprobado por el Concejo Municipal se entiende como perímetro urbano en el Municipio la línea que divide el área urbana y el área rural o zona de reserva agrícola, los inmuebles dentro del perímetro urbano podrán ser urbanizados y construidos, conforme a las regulaciones establecidas.

De conformidad al plano escala 1: 2.000, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en 1996, se determinan los limites de perímetro que actualmente se conservan y que corresponden a 45.65 Hectáreas y se le adicionaran respectivamente los actuales proyectos de vivienda Etapa I y II del sector de Expansión, los cuales representan unas 4.5 Hectáreas más aproximadamente. La delimitación final que reconoce y consolida las vocaciones del suelo urbano se retoma y define así (ver plano):

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: *Partiendo 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 Cristobal 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).*

4.4.1.1. COMPOSICION FISICO-ADMINISTRATIVA

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

El SUELO URBANO se compone de: AREA DESARROLLADA y AREA DE NUEVOS DESARROLLOS y los sectores de intervención y tratamientos son:

AREA DESARROLLADA

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

AREA DE NUEVOS DESARROLLOS

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

Para el actual suelo urbano se establece que los barrios que lo integran son 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)

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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).

4.4.1.2. 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.

EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

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.

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.

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

comercio podrá integrar los sectores de mejoramiento integral y de expansión urbana.

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.

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 .

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.

4.4.2. DEFINICION DEL 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. 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).

4.4.3. DEFINICION DEL SUELO RURAL

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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. Su extensión se conformara por ocho veredas y que corresponde a Diez y nueve mil doscientos veintitrés Hectáreas aproximadamente (19.223H).

Los limites de expansión del suelo rural corresponden a:

Por el norte:

Con el municipio de Campoalegre, partiendo de la Cuchilla La Ensillada, 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 Ensillada 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 continúa después por la cima del filo San Jacinto hasta llegar a la Cuchilla La Ensillada, lugar de concurso de los municipios de Gigante, Hobo y Algeciras.

Por el oriente:

Con el municipio de Algeciras; partiendo de La Cuchilla La Ensillada 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 Ensillada, 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.

El Suelo Rural contempla 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

Los tratamientos del suelo que contemplan la definición de usos sobre los sectores de actividad del municipio, se definen en los planos de zonificación ambiental y física contemplando cinco (5) cuerpos o zonas de manejo que hace parte integrante del Plan.

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)

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)

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)

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)

AREA DE PROTECCION HIDRICA.- (APH)

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

4.4.4. DEFINICION Y USOS DEL 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. 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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

margen izquierda de la vía que del puerto señalado conduce al rea 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.

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.

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.

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.

EL USO PECUARIO

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

EL USO AGRICOLA

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

4.5 CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

Con el propósito de asignar los usos del suelo municipal autorizados para los diferentes tratamientos, que caracterizan y definen los respectivas áreas de actividad, y sus correspondientes sectores. Los usos del suelo municipal se catalogaran como principales, complementarios, compatibles condicionados y prohibidos.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- **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.

CAPITULO 2
COMPONENTE URBANO

2.1. CONTENIDO ESTRUCTURAL

El Componente Urbano se ordena 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 urbanísticas y aplicación de usos, parcelación y construcción.

2.1.1. DESARROLLO DE MECANISMOS ESTRUCTURALES

2.1.1.1. PARA LAS AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES.

POLITICAS

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

PROGRAMA

Protección de los recursos naturales y el medio ambiente

PROYECTOS

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.
6. Construcción de un sendero peatonal sobre la franja norte del casco urbano del Municipio de Hobo.

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

- 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.
- Las áreas expuestas a riesgos y amenazas naturales.

2.1.1.2. PARA LOS CONJUNTOS HISTORICOS Y CULTURALES (DECRETO REGLAMENTARIO 151 DE 1998)

POLITICA

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

PROGRAMA

Protección y conservación de los bienes de patrimonio histórico y cultural del área urbana.

PROYECTOS

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

Se definieron como elementos de conservación del patrimonio cultural:

- Costado de manzana de la calle 6ª entre carreras 9ª y 8ª.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- Inmueble urbano denominado casa municipal de la Cultura (Acuerdo 020/1997) y Casa Quintero.
- La Escultura del parque principal denominada “El Campesino”.

2.1.1.3. PARA LAS AREAS EXPUESTAS A RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES

POLITICA

Prevención, mitigación y atención de desastres naturales.

PROGRAMA

Manejo de Areas urbanas expuestas a riesgos por amenazas naturales

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.

Las zonas de amenazas y riesgos naturales urbanos son:

- 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.
- 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.
- 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

2.1.1.4. PARA LA INFRAESTRUCTURA DE VIAS Y TRANSPORTE

POLITICA

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

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.

PROYECTOS

1. 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.
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. Clasificación y diseño de perfiles viales urbanos.

2.1.1.4.1. EL PLAN VIAL DE MOVILIDAD

El Sistema Vial principal local, tiene las siguientes características jerárquicas de clasificación, manejo y limitaciones de uso. (Ver Plano No 2)

La clasificación vial urbana se constituye así:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

DEFINICION DE TIPOS DE VIAS

VIAS TIPO V1 -

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

VIAS TIPO V2-

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

VIAS TIPO V3

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

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.

VIA REGIONAL - DEPARTAMENTAL

Esta categoría corresponde 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-



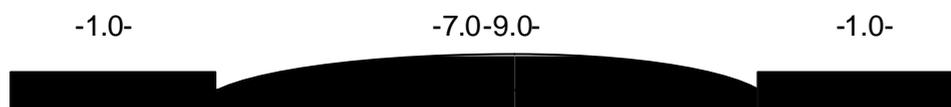
VIA INTERNA PRINCIPAL

Esta categoría corresponde 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

FORMULACION

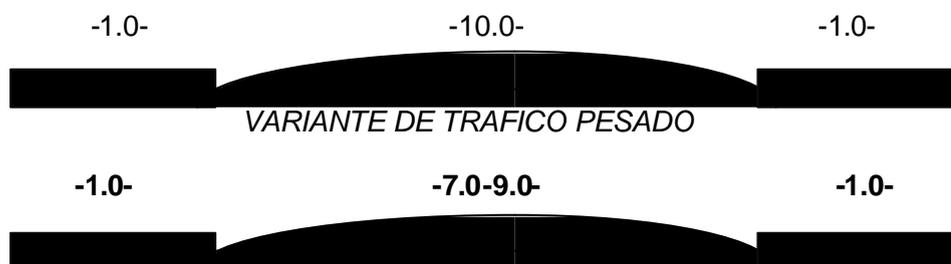
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.



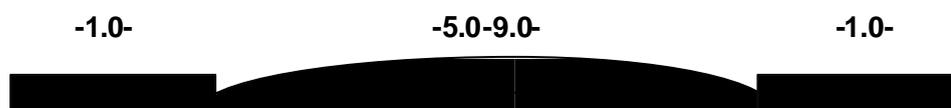
VIA INTERNA SECUNDARIA

Esta categoría corresponde 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

Esta categoría corresponde 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)



FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

VIAS DEL SECTOR DE EXPANSION

Esta categoría corresponde 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 12.0 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.



ASPECTOS GENERALES

- 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.
- La Alcaldía Municipal a través de la Secretaria de Planeación o la oficina que haga sus veces, determinara 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.
- 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.
- 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 tráfico
 - Ancho de vías y características de su diseño.
 - Preservación de los usos residenciales o mixtos

VIA VARIANTE DE TRANSPORTE PESADO

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

Esta categoría tiene 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)

2.1.1.5. PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

POLITICA

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

PROGRAMAS

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

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. Construcción del sistema de manejo integral de residuos sólidos del municipio de Hobo.
8. Construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales sector bajo área urbana municipio de Hobo.
9. Construcción de unidades sanitarias área urbana del municipio.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

PLAN DE MANEJO DEL ALCANTARILLADO

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

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 espacial 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

Las determinantes de manejo deben tener en cuenta:

- Area 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 limite del casco urbano.
- El uso complementario del entorno deberá ser forestal y revetalizacion ambiental tratada.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

2.1.1.6. PARA LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS PUBLICOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES.

POLITICAS

1. Garantizar el disfrute y la seguridad del espacio público y privado urbano.
2. Incorporar nuevos 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.

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.

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. Mantenimiento e iluminación áreas verdes y recreativas del casco urbano.
4. Dotación de mobiliario para usos recreativos activos y pasivos.

Los equipamientos urbanos públicos son:

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

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

- PARQUE PRINCIPAL - Categoría urbano - Barrio san Pedro
- PARQUE LOCAL - Categoría Interior Barrio - Barrio san Fernando
- PARQUE LOCAL - Categoría Interior - Barrio San Fernando
- PARQUE INFANTIL - Categoría urbano interior - Barrio Obrero
- CANCHA DE FUTBOL Y ZONA VERDE - Categoría Urbano - Barrios Obrero, la Esperanza.
- CANCHA MULTIPLE - Categoría interior barrio - Barrio Kennedy
- CANCHA MULTIPLE - Categoría interior urbano - Barrio Obrero y la Esperanza

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- CANCHA MULTIPLE - Categoría institucional - Colegio Nacional.
- CANCHA MULTIPLE - Categoría institucional - Escuelas publicas

2.1.1.6.1. PLAN DE MANEJO

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Los espacios integrantes del espacio publico según la definición aplicada (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.
- Las áreas definidas como de expansión del espacio publico y todas las demás expuestas en la catalogación de que habla el documento de diagnostico, 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.)

2.1.1.7. PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.

PROGRAMAS

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

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.

2.1.1.8. PARA LAS NORMAS URBANISTICA POR SECTORES DE MANEJO Y LA APLICACIÓN DE USOS, PARCELACION Y CONSTRUCCION.

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.

PROGRAMAS

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

2.1.1.8.1. DEFINICION DE TIPOS DE TRATAMIENTO

1. AREA DESARROLLADA -(AD)

- 1.1. *Sector De Conservación Arquitectónica- (S-CA)*
- 1.2. *Sector De Actividad Residencial Consolidada- (SA-RC)*
- 1.3. *Sector De Mejoramiento Integral- (SA-MI)*
- 1.4. *Sector No Ocupable (S-NO)*

2. AREA DE NUEVOS DESARROLLOS -(AND)

- 2.1. *Sector De Actividad Residencial En Consolidación y De Desarrollo Programado - (SA-RP)*
- 2.2. *Sector De Actividades Múltiples- (SA-M)*
- 2.3. *Sector De Equipamiento Y Dotación Urbana- (SE-DU)*

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

2.4. Sector de Expansión Urbana -(S-EU)

2.1.1.8.2. DESARROLLO DE NORMAS URBANAS MUNICIPALES

1. AREA DESARROLLADA -(AD)

1.1 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.

NORMAS PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO:

Están 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.

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 ultimas en las partes originales y respetando la estructura básica original, el equilibrio de su conjunto y sus relaciones con el medio ambiente.

Los valores patrimoniales se identifican así:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

CONJUNTO DE VALORACION PATRIMONIAL INDIVIDUAL

CATALOGACION	NOMBRE O DENOMINACION
CODIGO BB	CONJUNTO DE FACHADA
NUMERO DE INMUEBLES	LOCALIZACION
CINCO	CALLE 6 ENTRE CRAS 8Y9
PROPIEDAD	ÉPOCA FUNDACION
PRIVADA	FINALES DEL SIGLO XIX
ESTADO DE CONSERVACION	PROTECCION EXISTENTE O PREVISTA
REGULAR	NINGUNA
CARACTERISTICAS FORMALES	
TECHO EN TEJA DE BARRO PAREDES EN TAPIA PISADA UN PISO	
CLASIFICACION	ASPECTO FORMAL
PATRIMONIO INMUEBLE COLECTIVO	COLONIAL
USO ORIGINAL	USO ACTUAL
VIVIENDA	VIVIENDA-COMERCIO
CATEGORIA	TIPO DE VALORACION
INTERÉS LOCAL	ARQUITECTONICO HISTORICO-URBANO
PELIGROS POTENCIALES	
FALTA DE MANTENIMIENTO	SATURACION DE USOS COMERCIALES
ACONTECIMIENTOS HISTORICOS RELEVANTES	
LOCALIZADOS SOBRE LA PLAZA PRINCIPAL LUGAR DE FUNDACION DEL POBLADO	

INMUEBLE DE VALORACION PATRIMONIAL INDIVIDUAL

CATALOGACION	NOMBRE O DENOMINACION
CODIGO AA	CASA QUINTERO
NUMERO DE INMUEBLE	LOCALIZACION
UNO	CRA 9a No 6-21/27/37
PROPIETARIO	ÉPOCA
ROSABRA QUINTERO DE GUTIERREZ	FINALES DEL SIGLO XIX
ESTADO DE CONSERVACION	PROTECCION EXISTENTE O PREVISTA
REGULAR	NINGUNA
CARACTERISTICAS FORMALES	
TECHO EN TEJA DE BARRO Y YARIPA -CON ALERO PAREDES EN TAPIA PISADA-PISOS ARTISTICOS CUERPO EN "L" - UN PISO	
CLASIFICACION	ASPECTO FORMAL
PATRIMONIO INMUEBLE INDIVIDUAL	COLONIAL
USO ORIGINAL	USO ACTUAL
VIVIENDA	VIVIENDA
CATEGORIA	TIPO DE VALORACION

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

INTERÉS LOCAL	ARQUITECTONICO HISTORICO-TESTIMONIAL
PELIGROS POTENCIALES	
FALTA DE MANTENIMIENTO	DETERIORO ACCELERADO
ACONTECIMIENTOS HISTORICOS RELEVANTES	
ANTIGUO CUARTEL DEL EJERCITO ANTIGUO HOSTAL DE PASO	

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

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

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

- 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.
- Contribuir al mantenimiento de los elementos arquitectónicos, urbanos, históricos, artísticos, testimoniales o documentales de los bienes objeto de este acuerdo.

Obras Permitidas

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

Normas Específicas

- 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.
- 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.
- Se debe procurar la conservación de elementos tipológicos como lo son los balcones y la carpintería en madera o el hierro artísticamente elaborado.
- Se debe mantener los elementos ornamentales originales existentes.
- No se permite la subdivisión del predio.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- No se permite cubrir los patios interiores con cubiertas de ningún material.
- No se permite la sobreelevación de crujías laterales.
- 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.
- Las cubiertas de la nueva crujía deben empatar con las cubiertas preexistentes en altura, pendientes y aleros. Las resultantes de sobrelevar crujías deben mantener las pendientes de las cubiertas originales.
- 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.
- la altura máxima permitida no puede ser mayor a la altura de la construcción, conservación colindante mas alta.
- 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.
- 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.
- Parámetros: Se prohíbe cualquier modificación de los paramentos antiguos. Las nuevas edificaciones deben mantener la línea de fachada del costado de manzana respectivo.
- Demolición total: la demolición esta sujeta al visto bueno y previo del Consejo de Planeación Municipal y/o entidad regional competente.

1.2 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.

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.

NORMAS VOLUMETRICAS

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

1.3 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.

NORMAS URBANISTICAS:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- La altura máxima es de 2 pisos para construcciones nuevas y demás disposiciones corresponden a definidas para el Sector De Equipamiento y Dotación Urbana.
- El sector delimitado de terrenos e inmuebles se considerara como una unidad de planeamiento y cataloga como de reconstrucción prioritaria.
- 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 **Macroproyecto de Transformación Urbana** (Art. 19 -Ley 388 de 1997) previsto de normas y procedimientos adicionales específicos para su desarrollo inmediato.

1.4. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

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

2. AREA DE NUEVOS DESARROLLOS-(AND)

2.1 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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

PROHIBIDOS: Demás usos que alteren el carácter residencial.

NORMAS URBANISTICAS:

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

NORMAS VOLUMETRICAS:

1. Alturas:

- para unifamiliar y bifamiliar de 1 y 2 pisos y altillo.
- Para multifamiliares hasta 3 pisos y altillo.
- Para entresijos 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.

2.2. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- 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.

2.3 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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Lote mínimo de 400mts² aproximadamente.
- El aislamiento posterior mínimo será de 5 Mts tanto en la primera como en la segunda planta.
- El área mínima para patios interiores es de 20 Mts con un lado mínimo de 4.0 Mts, los patios deben tener colindancia con el patio del vecino.
- La altura máxima será de 2 pisos. Para entresijos máximo de 3.00m – mínimo de 2.60m
- Se permiten los retrocesos teniendo en cuenta la conservación del alineamiento lateral del parámetro vigente de las construcciones.
- El equipamiento debe proveer calzadas, andenes, bahías de estacionamiento, separadores, etc.
- 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.

2.4 Sector de Expansión Urbana - (S-EU)

USOS DE APLICACIÓN

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

COMPLEMENTARIO: Institucional y uso Mixto

COMPATIBLE CONDICIONADO: Comercio local.

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

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.

De 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.

De las Urbanizaciones:

- 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.
- 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.

Cesiones para uso Publico:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- Toda urbanización deberá destinar un área equivalente al 24% del área bruta del terreno que ha de ser urbanizado para vías públicas, espacios libres, parqueadero público 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 pública.
- “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.

Normas Mínimas:

- El aislamiento posterior mínimo será de 5 Mts tanto en la primera como en la segunda planta.
- El área mínima para patios interiores es de 20 Mts con un lado mínimo de 4.0 Mts, los patios deben tener colindancia con el patio del vecino.
- La altura máxima será de 3 pisos. Para entresijos máximo de 3.00m –mínimo de 2.60m
- Se permiten los retrocesos teniendo en cuenta la conservación del alineamiento lateral del parámetro vigente de las construcciones.

Vías en Urbanización:

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

Vías Primarias o de Borde:

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

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%.

- 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.

Conservación del paisaje ambiental:

Son consideradas frentes de conservación del paisaje ambiental:

- 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.
- Estas áreas de conservación ambiental y aquellas en donde actualmente se lleven a cabo actividades recreativas y deportivas al aire libre, deben mantener su condición como áreas abiertas al uso público.

Área permitida según actividad:

- Para vivienda el área mínima es de 120 Mts cuadrados.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- Comercio, grupo I el área mínima es de 20 Mts cuadrados y el área máxima es de 40 Mts cuadrados.
- Para comercio, grupo II el área mínima es de 25 Mts cuadrados y el área máxima es de 80 Mts cuadrados.
- Para comercio, grupo III se permite la totalidad del área construida del inmueble.
- Para industria. Grupo I el área máxima a ocupar por inmueble es de 50 mts² y el área mínima de 25mts².
- Para institucional, grupo I y II el área será la propuesta por el proyectista, con previa aprobación del Consejo de Planeación Municipal.

Dotación de Servicios:

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

- Todo uso requiere de licencia de funcionamiento expedida por la oficina de Planeación Municipal o la oficina quien haga sus partes.
- Todo local comercial debe disponer de las instalaciones mínimas correspondientes al uso autorizado en la licencia de funcionamiento.
- Los locales destinados a la venta de servicios, deben contar con instalaciones sanitarias para el público separadas hombres y mujeres.
- 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.
- En los establecimientos educativos debe haber mínimo una unidad sanitaria por cada 35 estudiantes separadas hombres y mujeres.
- 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.
- 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.
- 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- 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.

Cambio de Uso y Licencia Sanitaria:

- 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.

Redes de Energía y Teléfono:

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

Ocupación del Espacio Publico:

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

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.

Publicidad en el espacio publico:

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

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

Señalización y Mobiliario Urbano:

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

Tratamiento de Fachadas:

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

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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

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.

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:

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

2.1.1.8.4. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y APROBACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS. *Con aplicación al resto del Casco Urbano.*

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 :

- Formato para solicitud de aprobación de proyecto arquitectónico.
- Línea de paramento diligenciada.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

Requisitos línea paramento:

- Formato línea de paramento
- Fotocopia de la escritura
- Recibo pago de derechos.
- Paz y salvo catastral vigente expedido por la tesorería municipal.
- Fotocopia de escritura del predio
- Certificados de tradición actualizado con vigencia de cuarenta y cinco (45) días.
- La Secretaria de Planeación se reserva el derecho de solicitar documentos e información adicional.
- Dos sobres de manila tamaño oficio y en legajador tamaño oficio.
- Pago derecho de revisión del proyecto.

Requisitos técnicos:

- Los planos arquitectónicos deben tener como mínimo la siguiente información.
- Localización general con respecto a la esquina más próxima, escala 1:500.
- Planta (s) de distribución arquitectónica debidamente acotada escala 1:50.
- Planta (s) de cubiertas indicando pendientes y sentido de caída de las aguas, escala 1:50.
- Corte debidamente acotadas (dos cortes como mínimo, uno longitudinal y uno transversal). Escala 1:50.
- Fachadas de proyectos incluido el alzado acotado de los vecinos inmediatos escala 1:50.
- Todos los planos se presentarán en plancha de 50 x 70 centímetros como mínimo.

Cuadra de áreas que indique:

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

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 negociación preliminar. La aceptación preliminar tiene vigencia de doce mese (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.

2.1.1.8.5. REQUISITOS PARA LA APROBACION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL

Aprobado el proyecto arquitectónico el interesado presentará para un estudio el proyecto estructural de acuerdo a las normas vigentes de sismo resistencia a la Secretaria de Planeación o la oficina quien haga sus partes (2-3 pisos únicamente) con los siguientes requisitos:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- 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.
- Dos (2) juegos de copias heliográficas de los planos estructurales dibujados y firmados.

Requisitos generales:

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

Requisitos técnicos:

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

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.

2.1.1.8.6. REQUISITO PARA APROBACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

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.

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.

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.

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.

CAPITULO 3
COMPONENTE RURAL

3.1 CONTENIDO ESTRUCTURAL

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

3.2. DESARROLLO MECANISMOS ESTRUCTURALES

3.2.1. PARA LAS AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

POLITICA

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

PROGRAMA

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

PROYECTOS

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

1. Adquisición, aislamiento y reforestación de 50 has. de nacimientos de la quebrada de El Hobo.
2. Reforestación protectora – productora de 17 Has., microcuenca de la quebrada El pescador.
3. Reforestación protectora – productora de 50 Has., microcuenca de la Quebrada de las Vueltas.
4. Elaboración del Plan de Manejo integral para las microcuencas de las quebradas de El Hobo, El Pescador y 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.

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 Enhillada 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.

3.2.2. PARA LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

POLITICA

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

PROGRAMA

Manejo de zonas de amenazas y riesgos por eventos naturales

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.

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

3.2.3. PARA LAS AREAS QUE FORMAN PARTE DE APROVICIONAMEINTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS.

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.

PROGRAMAS

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

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.

El sistema de disposición y tratamiento de los residuos sólidos, se localiza 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 Batán. Por el Occidente con predios particulares.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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 causas mediante la declaración de Utilidad Pública para las siguientes fuentes hídricas:

Quebrada El Hobo: acueducto de la veredas El Batán, El Porvenir, particulares y sobre la parte baja el acueducto municipal.

Quebrada El Hobito: Alternativa para acueducto mpal.

Quebrada El pescador: acueductos de las veredas El Batán, parte alta de la vereda Estoracal y acueductos de particulares.

Quebrada La Guasimilla: acueductos particulares.

Quebrada Las Vueltas: acueductos de la veredas Bajo Estoracal, las Vueltas y acueductos particulares.

3.2.4. PARA LAS AREAS DE PRODUCCION AGROPECURIA FORESTAL Y MINERA

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.

PROGRAMAS

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

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.

3.2.5. PARA LAS AREAS SUBURBANAS

POLITICAS

1. Delimitar y consolidar las áreas suburbanas relevantes en el municipio.
2. Intervenir prioritariamente su desarrollo a través de planes parciales.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

3. Garantizar la cantidad y calidad de agua potable para las áreas suburbanas.

PROGRAMAS

Desarrollo de áreas suburbanas.

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.

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.

3.2.6. PARA LOS EQUIPAMIENTO DE RECREACION , SALUD Y EDUCACION

POLITICA

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.

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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

La siguiente tabla presenta el equipamiento rural para los sectores de recreación, salud y educación.

LOCALIZACION	ACTIVIDAD	DOTACION FISICA	CONSERVACION	PRIORIDADES	SERVICIO
VEREDA AGUAFRIA	RECREACION				
	POLIDEPORTIVO	CANCHAMULTIPLE REGLAMENTARIAS	BUENA	ILUMINACION	DIURNO ESCOLAR FESTIVOS
	SALUD				
	PROMOTORIA	CONSULTORIO-WC ALCOBA MULTIPLE	BUENA	MANTENIMIENTO GENERAL	BRIGADAS AL MES 20 CONSULTAS PROMEDIO
	EDUCACION				
	ESCUELA PRIMARIA	2 AULAS COMEDOR DEPOSITOS AULA MULTIPLE 2 APARTAMENTOS AREA DE RECICLAJE WC-COCINETA RESTAURANTE	BUENA	MANTENIMIENTO Y AMPLIACION DE (3) BATERIAS SANITARIAS MATERIALES Y UTILES	35 - 40 - ALUMNOS PROMEDIO
	RECREACION	DOTACION FISICA	ESTADO DE CONSERVACION	PRIORIDADES	SERVICIO
VEREDA LAS VUELTAS	POLIDEPORTIVO	CANCHAMULTIPLE REGLAMENTARIAS	BUENO		DIURNO ESCOLAR FESTIVOS
	SALUD				
	PROMOTORIA	CONSULTORIO-WC ALCOBA MULTIPLE	BUENO	MANTENIMIENTO GENERAL	BRIGADA C/D 1 MES 35 CONSULTAS PROMEDIO
	EDUCACION				
	ESCUELA PRIMARIA	DEPOSITO 2 APARTAMENTOS WC 2 AULAS	BUENO	MANTENIMIENTO -GENERAL	12 - ALUMNOS PROMEDIO

3.2.7. PARA LA APLICACIÓN DE NORMAS DE PARCELACION DE PREDIOS RURALES CONFORME A LA LEGISLACION AGRARIA Y AMBIENTAL.

POLITICA

1. Establecer mecanismos para el manejo de usos , densidades y áreas mínimas para predios rurales y suburbanos .

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

2. Manejar y constituir las áreas de zonificación general a través de tratamientos por actividades específicas.

PROGRAMAS

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

3.2.7.1. DEFINICION DE TIPOS DE TRATAMIENTO

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 Riesgo o Amenaza Natural - (S-RAM)
6. Sector De Reserva Natural - (S-RN)
7. Sector De Manejo Integrado - (S-MI)
8. Sector De Disposición De Desechos Sólidos -(S-DDS)
9. Sector De Amortiguación De Impactos Ambientales - (S-AIA)
10. Sector Forestal Protector Del Entorno Urbano - (S-FPE)
11. Sector De Protección Ambiental De Rondas de Quebradas - (S-PRQ)
12. Sector De Actividad Agropecuaria - (SA-A)
13. Sector De Actividad Agrop. Especial Con influencia Urbana- (SA-AIU)
14. Sector De Actividad Agropecuaria Mixta- (SA-AM)
15. Sector De Desarrollo Turístico Prioritario - (S-DTP)
16. Sector De Desarrollo Piscícola Y De Acuicultura - (S-DPA)
17. Sector De Actividad Residencial Campestre - (SA-RC)

3.2.7.2. DESARROLLO DE NORMAS RURALES Y SUBURBANAS MUNICIPALES

1. 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

NORMAS URBANISTICAS: Las mismas definidas para el sector de reserva natural.

2. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: Será definido por la Ley 160 de 1994.
- Densidad: máximo 2 viviendas por predio
- 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.
- 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.
- 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.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - sobre vías locales, 15 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 15 Mts.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

- Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas

3. 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.

4. 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.

Como lugares especiales dentro del Sector de manejo y protección ambiental y paisajístico se definieron 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: mínimo 3 hectáreas.
- Densidad : máximo 3 viviendas por hectáreas y en agrupación.
- Cesión: obligatoria para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 5% del área bruta del predio.
- Area Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200mts por vivienda autorizada.
- Las Areas Libres de Copropiedad de la agrupación deben tener un mínimo de 60% del área de la agrupación.
- 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.

- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - Sobre vías locales, 15 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 15 Mts
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

5. 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.

6. 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.

NORMAS URBANISTICAS: Las mismas definidas para el sector de manejo especial de los recursos naturales

7. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: mínimo 3200 Mts.
- Densidad: máximo 4 viviendas por hectárea.
- Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 5% del área bruta del predio.
- Area Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200mts cuadrados por vivienda autorizada.
- Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
- 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.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - Sobre vías locales, 10 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

8. 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.

NORMAS DE MANEJO:

- 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.
- Localizarse en un área de fácil acceso a inmediaciones de la población.
- 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.
- El manejo del área de influencia debe ser mayor de 500mtrs como mínimo del limite del casco urbano.

9. 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 publico 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;

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, extracción forestal y demás usos.

NORMAS URBANISTICAS:

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

10. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Lote existente, no se autorizan subdivisiones
- 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.

11. 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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, minería y extracción forestal.

NORMAS URBANISTICA:

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

12. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: mínimo 3 hectáreas, frente mínimo de 100 Mts.
- Densidad: máximo 3 viviendas por hectáreas en agrupaciones residenciales.
- Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 5% del área bruta del predio.
- Area Máxima Ocupada con Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 300 Mts por vivienda autorizada.
- Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
- 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.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Con predios vecinos, 15 Mts.
 - Sobre vías locales, 15 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 15 Mts.
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

13. SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA ESPECIAL CON INFLUENCIA URBANA - (SA-AIU)

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: mínimo 3200 Mts, frente mínimo de 40 Mts.
- Densidad: máximo 5 viviendas por hectárea en agrupaciones residenciales.
- Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
- Area Máxima Ocupada con Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 150 Mts por vivienda autorizada.
- Las áreas libres de copropiedad de la agrupación deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
- 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 cumbre de 9 Mts.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - Sobre vías locales, 10 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

14. SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA MIXTA (SA-AM)

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

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño de Lote: mínimo 1000 Mts cuadrados, frente mínimo 20 Mts.
- Densidad: máximo 5 viviendas por hectáreas en agrupaciones residenciales.
- Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
- Área máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200 Mts cuadrados por vivienda autorizada.
- Las áreas libres de copropiedad de la agrupación deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
- 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 cumbre de 9 Mts.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán :
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - Sobre vías locales, 5 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 3.5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

15. 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 público 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.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: mínimo el existente a la sanción del presente acuerdo.
- Densidad: máximo 4-6 viviendas por hectárea en agrupaciones residenciales.
- Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
- Area Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200 Mts por vivienda autorizada.
- Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
- 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.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - Sobre vías locales, 10 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

OTRAS APLICACIONES:

- 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.
- 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%.

16. 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.

NORMAS DE MANEJO:

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O

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

17. 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.

NORMAS URBANISTICAS:

- Tamaño del Lote: El existente a la sanción del presente acuerdo.
- Densidad: máximo 4 viviendas por hectárea en agrupaciones residenciales.
- Cesión Obligatoria: para cualquier subdivisión o proyecto que se adelante en el sector será del 15% del área bruta del predio.
- Área Máxima Ocupada en Construcción: las edificaciones que se realicen en el predio deben ocupar como máximo 200 Mts por vivienda autorizada.
- Las áreas libres de copropiedad de la agrupación, deben tener un mínimo del 60% del área de la agrupación.
- 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 cumbre de 9 Mts.
- Aislamientos: cuando se realicen construcciones serán:
 - Contra predios vecinos, 10 Mts.
 - Sobre vías locales, 10 Mts.
 - Sobre vías del plan vial, 10 Mts.
 - Entre edificaciones de un mismo predio, 5 Mts.
- Cerramiento del predio con cercas vivas.

FORMULACION

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE HOB O