

**CAPITULO II**  
**COMPONENTE URBANO**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

<b>COMPONENTE URBANO .....</b>	<b>1</b>
<b>1 POLITICA URBANA .....</b>	<b>7</b>
1.1 OBJETIVOS:.....	8
1.2 ESTRATEGIA 1. DETERMINACIÓN DE ÁREAS PRIORITARIAS PARA EL DESARROLLO URBANO DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN Y LA DISPONIBILIDAD DE SUELOS. ....	8
1.2.1 Acciones .....	8
1.3 ESTRATEGIA 2. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS PÚBLICO PARA CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO.....	9
1.3.1 Acciones .....	9
1.4 ESTRATEGIA 3. ASIGNACIÓN DE UN USO ADECUADO A CADA PORCIÓN DEL SUELO URBANO. ....	9
1.4.1 Acciones .....	9
1.5 ESTRATEGIA 4. ESTABLECIMIENTO DE NORMAS Y REGLAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO.....	9
1.5.1 Acciones .....	9
1.6 ESTRATEGIA 5. REALIZAR ESTUDIOS PARA CONOCER EN DETALLE LAS CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO Y PODER TOMAR DECISIONES CON RESPECTO A SU REDENSIFICACIÓN Y CRECIMIENTO EN ALTURA .....	10
1.6.1 Acción.....	10
<b>2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>10</b>
2.1 PERÍMETRO URBANO.....	10
2.1.1 Sectores con prestación de los dos servicios públicos básicos:.....	11
2.1.2 Sectores con prestación del servicio de alcantarillado, carente de Acueducto. ....	11
2.1.3 Sectores con prestación del servicio de Acueducto, carentes de Alcantarillado. ....	11
2.1.4 Sectores carentes de los dos servicios públicos básicos.....	11
2.2 DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.....	11
2.3 ÁREAS DE EXPANSIÓN .....	12
2.3.1 Zona sur: .....	13
2.3.2 Zona norte:.....	14
2.3.3 Zona occidente:.....	14
2.3.4 Área de Expansión del corregimiento El Reposo.....	14
2.4 BANCOS DE TIERRA .....	15
2.4.1 Lotes urbanizables no urbanizados.....	15
2.4.2 Lotes vacantes o sin destinación específica de propiedad particular:.....	15
2.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR AMENAZAS .....	16
2.6 ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS EN LA CABECERA MUNICIPAL .....	17
2.6.1 Amenaza Sísmica .....	17
2.6.2 Zonas con Amenaza por Inestabilidad.....	17
2.6.3 Zonas Altamente Inundables (Z.A.I).....	18
2.6.4 Zonas Moderadamente Inundables (Z.M.I) .....	18
2.7 USO RECOMENDADO DEL SUELO PARA LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DEL REPOSO. 19	
2.7.1 Zonas estables .....	19
2.7.2 Zonas De Estabilidad Condicionada (Z.E.C.).....	19
2.7.3 Zonas Altamente Inundables (Z.A.I).....	19
2.7.4 Zonas Moderadamente Inundables (Z.M.I) .....	19
2.8 PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES .....	20
2.8.1 ESTRATEGIA 1: Fortalecimiento de la organización y desarrollo institucional .....	20
2.8.1.1 PROGRAMA 1: Promoción y fortalecimiento de un sistema municipal para la prevención, atención y recuperación de desastres.....	20
2.8.1.2 PROGRAMA 2: Educación, capacitación e información pública.....	21
2.8.1.3 PROGRAMA 3: Recursos para la implementación de la política.....	21

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

2.8.2	ESTRATEGIA 3: Procesos para identificar, disminuir o evitar la vulnerabilidad de áreas y poblaciones susceptibles de ser afectadas por amenazas naturales.....	21
2.8.2.1	PROGRAMA 1: Incorporación de la prevención en la planificación .....	21
2.8.2.2	PROGRAMA 2: Evaluación de riesgos naturales y antrópicos.....	22
2.8.3	ESTRATEGIA: Atención y recuperación de áreas afectadas por amenazas naturales .....	23
2.8.3.1	PROGRAMA: Preparación para la atención y recuperación de desastres.....	23
2.9	CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR DESTINACIÓN DE USO .....	23
2.9.1	Uso Residencial.....	24
2.9.2	Uso Comercial y de Servicios.....	25
2.9.2.1	Grupo 1.....	25
2.9.2.2	Grupo 2.....	25
2.9.2.3	Grupo 3.....	26
2.9.3	Uso Industrial .....	28
2.9.3.1	Grupo 1.....	28
2.9.3.2	Grupo 2.....	29
2.9.3.3	Grupo 3.....	30
2.9.3.4	Grupo 4.....	31
2.9.4	Uso Institucional y recreativo.....	31
2.9.4.1	Grupo 1.....	31
2.9.4.2	Grupo 2.....	32
2.9.4.3	Grupo 3.....	32
2.9.5	Clasificación General de Usos.....	32
2.9.5.1	Uso Principal:.....	32
2.9.5.2	Uso Complementario:.....	33
2.9.5.3	Uso Prohibido:.....	33
2.9.5.4	Uso Restringido:.....	33
<b>3</b>	<b>ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>34</b>
3.1	OBSERVACIONES GENERALES:.....	34
3.2	ZONIFICACIÓN.....	34
3.2.1	Zona de baja densidad:.....	35
3.2.1.1	Reglamentación de los Usos.....	35
3.2.2	Zona de media densidad.....	35
3.2.2.1	Reglamento de los Usos.....	35
3.2.2.2	Usos restringidos: Comercial y de servicios Grupo 2.....	35
3.2.3	Zonas de alta densidad: .....	36
3.2.3.1	Reglamento de los Usos .....	36
3.2.4	Zonas de amenaza y/o protección: .....	36
3.2.4.1	Reglamento de los Usos .....	36
3.2.5	Zonas vacantes:.....	36
3.2.6	Zonas de Espacio Publico.....	36
<b>4</b>	<b>VIAS Y TRANSPORTE A NIVEL URBANO.....</b>	<b>37</b>
4.1	OBJETIVO .....	37
4.2	ESTRATEGIA 1: JERARQUIZACIÓN VIAL URBANA Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.....	37
4.2.1	Vías arterias .....	37
4.2.1.1	Tramos de vía existentes clasificadas como vías arterias: .....	38
4.2.1.2	Tramos de vías que ser incorporados como vías arterias.....	38
4.2.2	Vías colectoras.....	39
4.2.2.1	Tramos de vía existentes clasificadas como vías colectoras: .....	39
4.2.2.2	Tramos de vías que serán incorporados como vías colectoras.....	40
4.2.3	Vías de servicio .....	41
4.2.4	Vías peatonales .....	42
4.3	ESTRATEGIA 2: MEJORAMIENTO DEL FUNCIONAMIENTO DE LA RED VIAL BÁSICA URBANA (RVBU): .....	42
4.3.1	Adecuación y modernización de la RVBU: .....	42
4.3.1.1	Ampliación de las secciones de las calzadas.....	42
4.3.1.2	Aprovisionamiento de corredores de circulación peatonal y zonas verdes paralelos a las vías. ....	43
4.3.2	Mantenimiento de la RVBU: .....	44

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

4.3.3	Construcción de infraestructura: .....	44
	- Construcción de obras de drenaje y protección: puentes, box - culvert, cunetas, alcantarillas, muros de contención o gaviones.....	44
	- Construcción de tramos de vía faltantes en la malla vial actual.....	44
4.3.4	Solución al problema del tránsito urbano:.....	44
4.3.5	Incorporación de áreas de expansión al perímetro urbano.....	45
4.4	LOS MACROPROYECTOS EN LA CABECERA URBANA DE APARTADÓ .....	45
4.4.1	El Tema de la variante en Apartadó.....	45
4.4.1.1	Concepto acerca de la variante de Apartadó.....	45
<b>5</b>	<b>VIVIENDA.....</b>	<b>46</b>
5.1	OBJETIVOS DEL PLAN DE VIVIENDA.....	46
5.2	ESTRATEGIA 1: FORTALECIMIENTO DEL FOVIS E IMPLEMENTACIÓN DEL BANCO DE TIERRAS PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS QUE PERMITAN EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA, DE REDENSIFICACIÓN Y DE REUBICACIÓN DE VIVIENDA UBICADA EN ZONA DE ALTO RIESGO.....	47
5.2.1	Programas de construcción de vivienda nueva.....	47
5.3	PROGRAMAS DE REDENSIFICACIÓN .....	48
5.4	REUBICACIÓN DE VIVIENDAS:.....	49
5.5	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	49
5.6	LEGALIZACIÓN .....	51
5.6.1	PROCESO PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA.....	51
5.6.2	VENTAJAS DE LA LEGALIZACIÓN .....	51
5.6.3	BARRIOS QUE REQUIEREN LEGALIZACIÓN DE PREDIOS Y VIVIENDAS .....	52
5.7	PROGRAMA DE MEJORAMIENTO, RENOVACIÓN Y REDESARROLLO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	52
<b>6</b>	<b>PROPUESTA DE ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>55</b>
6.1	OBSERVACIONES GENERALES.....	55
6.2	POLÍTICA GENERAL.....	57
6.2.1	Objetivo general.....	57
6.3	ESTRATEGIA.....	57
6.4	LOS PROGRAMAS.....	59
6.4.1	Manejo integral del espacio público: .....	60
6.4.2	Recuperación de espacio público invadido o deteriorado: .....	60
6.4.3	Construcción de espacio público nuevo.....	60
<b>7</b>	<b>SERVICIOS PÚBLICOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.....</b>	<b>61</b>
7.1	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS .....	61
7.1.1	Ubicación de servicios públicos.....	62
7.1.2	Suelos de Protección Para Servicios Públicos. ....	62
7.1.2.1	Zonas de Utilidad Pública.....	62
7.1.3	Seguridad ambiental para servicios públicos: .....	62
7.1.4	Planes Maestros de acueducto y alcantarillado. ....	63
7.2	BOTADEROS DE ESCOMBRO O ESCOMBRERAS.....	63
7.3	RELLENOS SANITARIOS.....	64
7.3.1	Marco Normativo .....	64
7.3.2	Características de los sitios de ubicación de rellenos sanitarios.....	64
7.3.3	Restricciones generales y distancias mínimas.....	65
7.3.4	Aspectos geológicos y geotécnicos .....	66
7.3.5	Aspectos sísmicos .....	67
7.3.6	Aspectos ambientales.....	67
7.3.6.1	PROGRAMA 1.....	67
7.3.6.2	Acciones:.....	67
<b>8</b>	<b>PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>67</b>
8.1	PLAN PARCIAL.....	67

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

8.1.1	Plan Parcial para el Desarrollo de las Normas Urbanísticas específicas.....	68
8.1.2	Plan parcial para la reubicación de vivienda en zona de riesgo y recuperación de la ribera del Río Apartadó.....	68
8.1.3	Plan parcial para el mejoramiento integral del sector oriental de la comuna 3,.....	68
8.1.4	Plan parcial para el mejoramiento integral del sector sur de la comuna 2. ....	69
8.1.5	Plan parcial para el desarrollo del Barrio Mangolo. ....	69
8.1.6	Plan parcial para la renovación urbana de la zona centro. ....	69
8.1.7	Plan parcial para la renovación de un sector del Barrio Ortíz.....	70
8.1.8	Plan parcial para el mejoramiento integral de “El Reposo”.....	70
8.1.9	Plan parcial para el desarrollo de los lotes vacantes. ....	70
8.1.10	Plan parcial para el mejoramiento integral de la Comuna Nro. 1.....	71
8.1.11	Plan parcial para la incorporación de suelo de expansión. ....	72
8.1.12	Zona sur.....	72
8.1.13	Zona norte.....	72
8.1.14	Zona occidente.....	72
8.2	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	72
<b>9</b>	<b>POLITICA DE DESARROLLO SOCIAL.....</b>	<b>74</b>
9.1	ACCIONES DE EDUCACIÓN PARA LA CABECERA.....	74
9.1.1	Acciones para la Comuna 1.....	74
9.1.2	Acciones para la Comuna 2.....	75
9.1.2.1	Centro de Recursos Educativos, CREM.....	75
9.1.3	Acciones para la Comuna 3.....	76
9.1.4	Acciones para la Comuna 4.....	76
9.1.5	Acciones para el Corregimiento El Reposo.....	77
9.1.6	Programa sobre cultura.....	77
9.1.6.1	Proyecto: Biblioteca Pública Municipal.....	77
9.1.6.2	Proyecto: Casa de la Cultura.....	78
9.2	ACCIONES DE SALUD.....	78
9.2.1	Programa: Fortalecimiento de los Hospitales Municipales de la cabecera.....	79
9.2.1.1	Proyecto: Fortalecimiento del Hospital Antonio R oldan Betancur.....	79
9.2.1.2	Proyecto: Fortalecimiento del Hospital Edgar Mauricio Plazas Niño.....	79
9.2.1.3	Proyecto: Infraestructura para prevención en salud.....	80
9.2.1.4	Proyecto: Mejoramiento del Puesto de Salud del Corregimiento El Reposo.....	80
9.2.1.5	Proyecto: Mejoramiento de Puestos de Salud.....	80
9.3	ACCIONES PARA EL BIENESTAR SOCIAL.....	80
9.3.1	Programa: Infraestructura para las áreas estratégicas de la gestión social en Apartadó.....	81
9.3.2	Programa: Construcción de la sede para la Secretaría de Bienestar Social y Desarrollo de la Comunidad, sus Áreas, sus Unidades de Atención Integral a la infancia, Juventud, Géneros, Tercera Edad, Personas con Discapacidad y para sus programas.....	81
9.3.3	Programa: Infraestructura para proyectos complementarios.....	82
9.3.4	Programa para deporte y recreación.....	82
9.3.5	Proyecto: Culminación de la Villa Deportiva de Apartadó.....	82
9.3.6	Proyecto: Construcción de placas polideportivas en cada barrio de la Cabecera.....	83
<b>10</b>	<b>NORMAS URBANISTICAS.....</b>	<b>83</b>
10.1	CONCEPTO.....	83
10.2	TIPOLOGÍA DE USOS Y LISTADOS DE ACTIVIDADES.....	83
10.2.1	Certificado de Ubicación Industrial.....	84
10.2.2	Certificado de Ubicación Para Comercio y Servicios.....	85
10.3	DESARROLLO URBANÍSTICO O URBANIZACIONAL.....	85
10.3.1	Proceso Parcial de Desarrollo Urbanístico.....	86
10.3.2	Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo.....	86
10.4	VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS CONEXOS Y ALTURA.....	87
10.4.1	Tratamiento de Muros y Fachadas.....	88
10.4.2	Ventanas en Muros Sobre Linderos.....	88

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U N A L. – U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

10.4.3	<i>Patios y Vacíos.</i>	88
10.4.4	<i>Fachadas Semicerradas.</i>	89
10.4.5	<i>Voladizos.</i>	89
10.4.6	<i>Empates Entre Fachadas.</i>	90
10.4.7	<i>Ochave.</i>	91
10.4.8	<i>Partición e Integración de Lotes.</i>	92
10.4.9	<i>Demolición de Edificaciones.</i>	92
10.4.10	<i>Reformas Adicionales.</i>	93
10.4.11	<i>Espacio Libre Común.</i>	94
10.4.12	<i>Índice de Construcción y Altura Máxima de Edificaciones.</i>	95
10.4.13	<i>Accesibilidad a los Limitados Físicos.</i>	96
10.4.14	<i>Escaleras.</i>	96
10.4.15	<i>Licencias de Construcción.</i>	98
10.4.16	<i>Trámites Para Urbanizar.</i>	99
10.4.17	<i>Trámite Para Reformas o Adiciones.</i>	99
10.4.18	<i>Licencia de Ocupación y utilización del espacio público.</i>	100
10.5	<b>CONSTRUCCIONES ESPECIALES.</b>	100
10.5.1	<i>Trámites Para Industria.</i>	100
10.5.2	<i>Estaciones de Servicio.</i>	101

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

## **1 POLITICA URBANA**

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

De esta manera, el municipio como expresión local de la actuación estatal deberá garantizar que el desarrollo y el crecimiento urbano se realicen de forma tal que los ciudadanos individual y colectivamente aseguren condiciones para que las necesidades inherentes a la vida humana colectiva e individual se aseguren en el marco de condiciones óptimas de bienestar.

Para ello es necesario pensar los núcleos urbanos actuales en consonancia con las ciudades que se quieren construir en el futuro y de esta manera atender los requerimientos presentes sin descuidar las proyecciones futuras deseadas. En esta medida los núcleos urbanos representan para sus habitantes espacios vitales para su vida cotidiana, pero también representan para sus usuarios oportunidades de satisfacción de necesidades que desde su punto de vista son complementarias a sus núcleos de habitación.

En esta medida la política de vivienda deberá asegurar que se optimicen las condiciones infraestructurales y de calidad de vida para las siguientes actividades básicas:

- a) **Habitación:** Propiciando condiciones de vida digna al asegurar que el acceso a vivienda y espacios colectivos cumplan con los requerimientos estipulados tanto para su acceso, como para sus características de habitabilidad.
- b) **Circulación:** Adecuando los accesos y las formas de conexión zonal, barrial e intermunicipal tanto peatonal como vial de tal forma que se genere un adecuado flujo de gentes y vehículos y se asegure el orden urbano, la protección de la vida humana y la satisfacción de necesidades individuales, colectivas y económicas.
- c) **Recreación:** Asegurando una necesidad vital de los pobladores urbanos y rurales al considerar la necesidad de adecuar espacios físicos y programas para su desarrollo que aporten a la generación de bienestar individual y colectivo.
- d) **Servicios:** Asegurando a los pobladores y usuarios condiciones favorables para el acceso a los servicios tanto en lo que tiene que ver con accesos, áreas de circulación y centralización espacial de los mismos como en la calidad y oportunidad de acceso a los servicios de obligatoria prestación por parte del Estado.
- e) **Desarrollo económico:** Construyendo ciudad para la competitividad económica y creando climas favorables para la inversión, la instalación de capitales, industrias, servicios y en general captando oportunidades a través de una dotación infraestructural adecuada para favorecer el desarrollo económico.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- f) Desarrollo humano: Adecuando los asentamientos para que en ellos se garanticen más y mejores condiciones de salud, educación, seguridad, habitabilidad y convivencia, posibilitando asentamientos que cumplan con las expectativas de sus pobladores y usuarios, atendiendo la posibilidad que ofrecen las ciudades de atender grandes núcleos de población en espacios reducidos y a bajos costos.

**1.1 OBJETIVOS:**

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

**1.2 Estrategia 1. Determinación de áreas prioritarias para el desarrollo urbano de acuerdo con las necesidades de la población y la disponibilidad de suelos.**

En esta medida se afectarán predios y áreas que se consideren estratégicos ya sea para el desarrollo de programas de vivienda requeridos por la población o para la construcción, adecuación o dotación de áreas para el desarrollo de proyectos estratégicos para el desarrollo urbano. En esta medida se espera generar en el corto plazo acciones que conduzcan a suplir los déficits de vivienda con áreas circundantes suficientes para su desarrollo armónico de tal manera que el municipio pueda asegurar el cumplimiento de esta función planificadora y ordenadora. También se espera generar adecuación de asentamientos que en el presente no tienen acceso a condiciones básicas para su desarrollo.

**1.2.1 Acciones**

- a) Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo
- b) Ejecución de planes parciales para el adecuado desarrollo urbano

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- c) Plan de vivienda
- d) Ejecución de los planes maestros de acueducto y alcantarillado

**1.3 Estrategia 2. Determinación de áreas de interés público para conformación de espacio público, recreación y esparcimiento.**

Considerando déficits actuales y necesidades proyectadas a futuro y garantizando gradualmente que se llegue a niveles óptimos en disponibilidad y calidad de espacio público e infraestructura necesaria para el desarrollo acorde de la población. En esta medida se definirá y señalarán las áreas requeridas, las condiciones para su dotación y las características para su desarrollo.

**1.3.1 Acciones**

- a) Conformación de una red caminera para la cabecera municipal
- b) Establecimiento de un parque lineal a lo largo del Río
- c) Recuperación y dotación del espacio público existente
- d) Ejecución de planes parciales para el adecuado desarrollo urbano

**1.4 Estrategia 3. Asignación de un uso adecuado a cada porción del suelo urbano.**

Con el fin de mejorar las condiciones de convivencia y habitabilidad buscando generar opciones para la mejor ocupación del suelo de tal manera que se garantice un uso óptimo que asegure que las funciones de habitación, servicios, circulación, desarrollo económico y desarrollo humano tengan cabida armónica y óptimamente y que de esta forma la diversidad de necesidades de la población habitante y usuaria de la ciudad se supla de manera ordenada en espacios aptos y acordes para la función que desempeñan dentro del núcleo urbano.

**1.4.1 Acciones**

- a) Ejecución de planes parciales para el adecuado desarrollo urbano
- b) Zonificación urbana

**1.5 Estrategia 4. Establecimiento de normas y reglas para la ocupación del suelo.**

Buscando armonizar usos y establecer reglas claras para el usufructo del suelo urbano de tal manera que se minimicen conflictos y se establezcan las bases de convivencia y desarrollo ordenado. Así mismo se pretende establecer topes para la ocupación del suelo y normas para la edificación que permitan asegurar condiciones de vida digna y la construcción de asentamientos seguros.

**1.5.1 Acciones**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- a) Ejecución de planes parciales para el adecuado desarrollo urbano
- b) Reglamento de usos del suelo urbano

**1.6 Estrategia 5. Realizar estudios para conocer en detalles las características del suelo urbano y poder tomar decisiones con respecto a su redensificación y crecimiento en altura.**

Es necesario pensar la manera cómo los centros urbanos están creciendo por un lado ocupando los mejores suelos para uso agropecuario y de esta manera afectando posibilidades de desarrollo económico y por el otro, sin conocer las implicaciones que el alto riesgo por sismicidad determina en las áreas urbanas. Pero para poder tomar decisiones que permitan armonizar los usos urbanos y agrarios es necesario conocer las posibilidades que el suelo ofrece para edificación, especialmente en lo que tiene que ver con redensificación y crecimiento en altura con miras a controlar el crecimiento expansivo urbano en suelos de abanico aluvial y que además permita minimizar riesgos frente a la amenaza sísmica latente en el territorio.

**1.6.1 Acción**

Microzonificación geológica - geotécnica

## **2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

El artículo 31 del capítulo IV de la ley 388 de 1997 define el suelo urbano como las áreas de territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y construcción y delimitado por el Perímetro Urbano.

No obstante el perímetro urbano del municipio puede incorporar áreas consolidadas con procesos de urbanización incompletos, siempre y cuando se tenga la posibilidad técnica y financiera para poder proveerlos de los servicios públicos básicos durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

### **2.1 PERÍMETRO URBANO**

Al definir el perímetro urbano de la cabecera del municipio de Apartadó, se hace necesario definir los diferentes grados de cobertura de servicios públicos básicos.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**2.1.1 Sectores con prestación de los dos servicios públicos básicos:**

Barrio La Serranía	B. Villa del Río.	B. Fundadores	B. Pueblo Nuevo
B. La Arboleda	B. Antonio Roldán	B. Alfonso López	B. Parroquial
B. Vélez	B. Nueva Civilización	B. El Amparo, sector oriental	
B. La Paz	B. Ortiz	B. Diana Cardona	
B. Policarpa	B. El Concejo	B. Laureles	B. El Darién

**2.1.2 Sectores con prestación del servicio de alcantarillado, carente de Acueducto.**

Barrio Obrero sector norte  
Barrio Santa María la Nueva sector oriental.

**2.1.3 Sectores con prestación del servicio de Acueducto, carentes de Alcantarillado.**

Barrio La Chinita, sector suroccidental  
B. El Amparo, sector centro  
B. San Fernando, sector norte  
Barrio Ortiz en su extremo más occidental.

Es importante señalar que aunque los sectores cubiertos con un solo servicio están incluidos dentro del perímetro urbano, estos adquieren la categoría de Areas de Mejoramiento Integral, sobre los cuales se tendrá la mayor prioridad para ser provistos de la infraestructura urbana y de servicios públicos durante la vigencia del Plan. En ningún caso se deben densificar hasta tanto no se dote de los servicios públicos faltantes; acueducto y/o alcantarillado según sea el caso.

**2.1.4 Sectores carentes de los dos servicios públicos básicos**

Barrio Obrero, zona centro y occidente  
B. Santa María La Nueva, sector occidental  
B. La Chinita, el en sector más oriental  
B. San Fernando, sector sur  
B. Primero de Mayo  
B. El Amparo, sector occidental  
B. Ortiz, sector extremo suroccidental (colindante con finca “El Chispero”)  
B. Vélez, sector extremo occidente adyacente al río Apartadó, frente al barrio Villa del Río, al igual que el sector sur paralelo al río

**2.2 Delimitación del Perímetro Urbano.**

Partiendo de la actual intersección del Caño La Chinita con la calle 100 (**troncal, punto 1**), se continúa al oriente aguas arriba de la quebrada hasta la intersección con el límite oriental del predio que actualmente ocupa “corrugados del Darien” (**punto 2**), continuando por el linderero en

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

dirección suroriental hasta la intersección con la calle 112 (**punto 3**), por esta en dirección oriente hasta la intersección con la carrera 76 B (**punto 4**), siguiendo por esta en dirección sur hasta la calle 106 (**punto 5**), por la prolongación de la calle 106 en dirección oriente hasta la intersección con la carrera 63A (**punto 6**), continuando por la proyección de esta hacia el norte hasta la intersección con la calle 114 (**punto 7**), por esta en dirección oriente hasta la carrera 54 (**punto 8**), de allí en dirección sur hasta la intersección con la calle 112 (**punto 9**), por esta en dirección oriente hasta la intersección con la carrera 50 (Vía San José de Apartadó, (**punto 10**), por esta en dirección sur hasta la intersección con la calle 103 (**punto 11**), por esta en dirección occidental hasta la intersección con la carrera 65 (**Subestación, punto 12**), por esta en dirección sur (Proyectada) hasta la intersección con el Río Apartadó (**punto 13**), por este aguas abajo hasta la intersección con la carrera 86 (**punto 14**), desde allí en dirección sur occidental en línea recta hasta la intersección con la proyección de la calle 90 (**punto 15**), por esta en dirección oriental hasta la intersección con la carrera 100 (**Troncal, punto 16**), por esta en dirección sur hasta la intersección con la proyección de la calle 87 (**punto 17**), por esta en dirección occidental hasta la intersección con la proyección de la carrera 102 (**punto 18**), por esta en dirección norte hasta la intersección con la calle 89 (**Punto 19**), por esta en sentido occidental hasta la intersección con la carrera 104 (**punto 20**), por esta en dirección norte hasta la intersección con la calle 94 (**punto 21**), por esta en sentido occidental hasta la intersección con la calle 107 (**punto 22**), por esta en dirección norte hasta la intersección con la calle 98A (**punto 23**), por esta en dirección occidental hasta su intersección con la proyección de la carrera 111 (**punto 24**), por esta en dirección norte hasta la intersección con la calle 100F (**punto 25**), por esta en dirección occidente hasta la intersección con la carrera 121 (**Incluyendo la urbanización villa del río IV y el predio que actualmente ocupa el aserrijo Chinita Punto 26**), por esta en dirección norte hasta la intersección con el Río Apartadó (**punto 27**), por este aguas abajo hasta la intersección con la proyección de la calle 118 (**punto 28**), por esta en dirección norte hasta la intersección con el límite norte de la urbanización Serranía (**punto 29**), siguiendo este límite y lindero del SENA en dirección occidental hasta la intersección con la Carrera 100 (**troncal, punto 30**), por esta en dirección norte hasta la intersección con el Caño Chinita (**punto 31**), cruzando la troncal hacia el oriente hasta el punto 1, lugar de partida.

Ahora bien, de acuerdo con la ley 388 de 1997 es posible considerar como suelo urbano las áreas de territorio municipal destinadas a este uso por el Plan de Ordenamiento.

Teniendo en cuenta, la dinámica del asentamiento, la importancia como centralidad en la región, el número de habitantes, entre otros aspectos, puede reconocerse como asentamiento urbano el corregimiento de “El Reposo”. De esta manera, operan las mismas consideraciones en prestación de servicios públicos que para la cabecera municipal, siendo prioritaria para la gestión municipal la adecuación de este centro con carácter urbano.

### **2.3 AREAS DE EXPANSIÓN**

El área de expansión está constituida por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del municipio y a la posibilidad de dotación de infraestructura urbana y de servicios públicos.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Para determinar el área de expansión urbana requerida durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, se hace necesario establecer el incremento poblacional a 10 años, así como el déficit actual de vivienda.

La población actual de la cabecera municipal para en año de 1999 es, según los datos oficiales de Planeación Departamental de 79.995 habitantes, ahora bien, la población proyectada para el año 2010 es de 107.268, lo que arroja un incremento poblacional de 27.273 habitantes, población que demandará un área de 234 hectáreas discriminada así:

Area requerida para atender el incremento poblacional a 2009.....	218.2 ha.
Area requerida para programas de reubicación.....	15.00 ha.
Area requerida para atender el déficit actual de vivienda.....	34.00 ha.
Area vacante en el suelo urbano.....	-18.00 ha.
Oferta del suelo por programas de redensificación.....	-15.50 ha.
DEMANDA REAL DE SUELO URBANO AL AÑO 2009.....	234.00 ha.

El área real requerida para atender las necesidades de habitantes actuales y futuros, se distribuirá en los siguientes porcentajes:

Vivienda 30% del área para la población futura(218.20ha.).....	65.40 ha.
De este total (65.4 ha) el 65% corresponde a vivienda social... ..	42.51 ha
El 35% corresponde a viv. de otros estratos... ..	23.89 ha.
Area requerida para programas de reubicación.....	15.50 ha.
Area requerida para atender el déficit actual.....	34.00 ha.
Total vivienda.....	114.90 ha.
Vias 20% de 218.20 ha.....	43.64 ha.
Equipamiento e infraestructura comunitaria y de servicios (20%)....	43.64 ha.
Zonas verdes y espacio público 20%.....	43.64 ha.
Sector institucional y de servicios 10%.....	21.82 ha.

De acuerdo con los cálculos, el área de expansión urbana proyectada durante la vigencia del Plan de Ordenamiento se describe a continuación, teniendo presente en todo caso como premisa la optimización del uso del suelo de acuerdo con su vocación:

### **2.3.1 Zona sur:**

A 400 metros partiendo del cruce de la vía troncal con la calle 91 en dirección Apartadó – Carepa se encuentra el punto 1, a partir de allí en sentido oriente y paralelo a la calle 91 se extiende una línea hasta la proyección de la carrera 86, punto 2; desde este punto en dirección norte se proyecta la carrera 86 (proyectada y paralela a la carrera 87 ya existente), hasta una línea paralela a 30 metros del río, punto 3; desde allí esta línea se extiende en sentido occidente paralela a la margen sur del río, conservando una franja de retiro señalada en el “Plano de amenazas” de mínimo 30 metros, hasta el límite exterior del barrio “La Esperanza”, punto 4; desde este punto esta línea continúa bordeando el límite de los barrios ya existentes hasta la intersección con la vía troncal.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**2.3.2 Zona norte:**

La línea límite del área de expansión de este sector es una línea a 200 metros al norte de la calle 112, la cual se extiende desde el inmueble que actualmente ocupa la firma “Corrugados del Darién”, punto 5; hasta la intersección con la proyección de la calle 54, punto 6; y desde allí se extiende hasta la intersección de esta última calle con la calle 114 (proyectada).

**2.3.3 Zona occidente:**

La expansión urbana hacia este sector será exclusivamente sobre la margen oriental del trazado de la variante determinada por el Instituto Nacional de Vías “INVIAS”, y/o las entidades competentes. Dicha expansión tendrá que respetar un retiro de 20 metros desde el borde oriental de dicha variante, expansión que se extenderá hasta los límites de los barrios ya existentes.

**2.3.4 Area de Expansión del corregimiento El Reposo**

Al clasificar el corregimiento de “El Reposo” como suelo urbano, se hace necesario tener presente el proceso de expansión urbana como aspecto importante de su dinámica de crecimiento, que se ha desarrollado en forma espontánea no planificada, lo que ha conllevado a problemas de salubridad, niveles de amenaza y riesgo en algunos sectores y en general baja calidad de vida.

Por lo tanto es necesario adoptar fundamentalmente las siguientes acciones:

- a) Evitarse el crecimiento urbano hacia el sector paralelo al río Vijagual, ya que este sector se ve amenazado por inundaciones, Socavación de las márgenes del río y procesos erosivos.
- b) Conservarse un retiro mínimo de 30 metros sobre las márgenes del río y desarrollar programas de reubicación de vivienda, así mismo un retiro mínimo de 6.5 metros sobre los costados de la vía troncal Medellín – Apartadó.
- c) Restringir la tendencia de crecimiento que se presenta a ambos costados de la vía troncal en dirección norte.
- d) Establecer políticas de mejoramiento integral en los sectores desabastecidos por servicios públicos.
- e) Realizarse un proceso de legalización de predios.

El Suelo de expansión urbana podrán ser urbanizado y construido simultáneamente, según el caso, para dotarlo de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la ley y el Plan de Ordenamiento territorial, su desarrollo sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de Planes Parciales; estas áreas se incorporarán progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizadas.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo a lo establecido en el plan de ordenamiento y el plan parcial.

## **2.4 BANCOS DE TIERRA**

El artículo 118 de la ley 388 de 1997 contempla que los bancos de tierras o bancos inmobiliarios pueden constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del estado o sociedades de economía mixta con fines prioritarios para la construcción de vivienda de interés social ubicados dentro del perímetro urbano.

Dichos Bancos de Tierras pueden constituirse a partir de los siguientes dos grupos:

### **2.4.1 Lotes urbanizables no urbanizados**

Predios que pueden ser propiedad del municipio o de particulares ubicados dentro del suelo urbano, dentro de estos se encontraron los lotes ubicados en el barrio La Serranía, en el sector noroccidental de la cabecera municipal, algunos de dimensión regular (6 de frente x 12 o 15 de fondo) y otros de áreas irregulares que oscilan entre los 115 y 125 mts<sup>2</sup>.

### **2.4.2 Lotes vacantes o sin destinación específica de propiedad particular:**

- a) Los ubicados inmediatamente adyacentes al costado sur de la administración municipal, carrera 100 x calle 106
- b) El lote ubicado dos manzanas al norte de la administración municipal, carrera 100 x calle 109 A, propiedad del señor Guillermo Gaviria.
- c) Dos lotes ubicados en la calle 94, adyacentes a la carrera 104A, propiedad de Urbanizadora Nuevo Apartadó.
- d) El lote comprendido entre las carreras 95 A y 96 A x calles 92 y 93.
- e) Los lotes ubicados en la Urbanización La Alborada, entre carreras 58 a 60 y calles 100 a 102.
- f) Algunos lotes ubicados en el barrio Antonio Roldán B., entre carreras 66 a 68 y calles 104 a 107A.
- g) Los ubicados en la Urbanización La Arboleda, comprendidos entre calles 103 a 111 y carreras 66 a 70.
- h) Predios en la Urbanización Santa María, entre calles 107A a 110 y carreras 70 a 71.
- i) Tres predios ubicados en el barrio La Chinita, el primero en la calle 103 x carrera 97 y el segundo, en la calle 99 x carrera 103, y el último comprendido por las calles 109 a 112 y carreras 98 a 100, todos estos de propiedad el señor Guillermo Gaviria.
- j) El predio ubicado en el barrio Nuevo Apartadó, bordeado por las calles 95 a 96, carreras 103 a 104, calles 95A a 97, y carreras 104 a 107.
- k) El predio ubicado en el barrio Ortiz, entre calles 96, 97 y 98 con carreras 104 a 107, propiedad del señora Nury Monsalve.

Según lo determina el capítulo VII en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, estos grupos de predios pueden ser adquiridos por el Municipio mediante procesos de enajenación voluntaria o

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

expropiación judicial, cuando por motivos de declaratoria de utilidad pública, fueran necesarios para el desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructura social. Al igual los que por incumplimiento de la función social de la propiedad fueren declarados como de construcción prioritaria, de acuerdo con los parámetros definidos en el artículo 52 de la ley 388 de 1997.

Los procedimientos e instrumentos de gestión aquí contenidos, se enmarcan dentro del componente urbano del Plan de Ordenamiento, los cuales una vez aprobados por parte del Concejo Municipal se constituyen en normas urbanísticas e instrumentos para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico urbano.

## **2.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR AMENAZAS**

La identificación de las amenazas naturales es un primer paso para dictaminar políticas en la búsqueda de una conciencia de prevención de desastres, a través de múltiples formas de gestión de las administraciones municipales y de acercamiento a la comunidad que permitan que esta se apropie de su entorno y trabaje más en función de la prevención que en la recuperación de desastres. Hay que dejar claro que la simple ocurrencia de un fenómeno natural o generado por el hombre no necesariamente origina un desastre; comunidades preparadas, con un amplio conocimiento de su entorno natural y social pueden disminuir sensiblemente los efectos de fenómenos como los que se mencionan en este capítulo.

La relación de la amenaza con la vulnerabilidad está dada porque esta última es el grado de exposición que una comunidad tiene frente a un evento de origen natural considerado como amenaza. Es decir que la vulnerabilidad es el grado de exposición de los bienes y las personas que componen dicha comunidad ante tal evento amenazante. El grado de vulnerabilidad de una comunidad o la presencia de desastres naturales en un área determinada, son buena parte de las veces, la consecuencia de un proceso previo cuya trama está compuesta por aspectos ambientales, sociales, culturales, económicos y políticos. Barrios como la Esmeralda, la Playita, Primero de Mayo, las Playas, Pueblo Nuevo en la cabecera Municipal y las viviendas adjuntas al río Vijagual en el corregimiento del Reposo, son ejemplos claros de la ocupación por sectores marginales de la población en zonas con alta susceptibilidad de ser afectadas por amenazas naturales, a lo cual se suma la alta vulnerabilidad de las viviendas, construidas de manera antitécnica, con materiales y estructuras inapropiados.

Basados en el análisis integral de las propiedades geológicas, geomorfológicas y de las amenazas de origen hidrológico, geológico, geomorfológico y antrópico, se realizó la zonificación del uso potencial del suelo urbano de acuerdo a las condiciones de estabilidad presentes en la zona.

Dicha zonificación corresponde al cruce de la información secundaria en especial el informe elaborado por el INGEOMINAS y visitas de campo realizadas en este trabajo.

### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**



## **2.6 ZONIFICACION DE AMENAZAS EN LA CABECERA MUNICIPAL**

### **2.6.1 Amenaza Sísmica**

Se entiende por amenaza sísmica la probabilidad de que un sismo de cierta magnitud ocurra en una zona en un periodo futuro. Debido a que el municipio de Apartadó está dentro de una región con alta actividad sísmica, todas sus construcciones deberán cumplir la Norma Sismoresistente (NSR) de acuerdo con el Decreto 33 de 1998 para zonas de amenaza sísmica alta. Adicionalmente con el desarrollo e implementación de los proyectos *Evaluación estructural de viviendas y edificaciones*, *Evaluación y refuerzo de estructuras que prestan servicio en atención de desastres*, *Evaluación estructural de viviendas y edificaciones*, *Microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal* y *el Estudio de neotectónica a nivel regional*, se conocerá en mayor detalle la magnitud y tratamiento que deba darse a esta amenaza tanto a nivel rural como urbano. Asociados a los movimientos sísmicos se puede presentar licuación de suelos, el cual es un fenómeno que se presenta en suelos arenosos con alto nivel freático (saturados), los cuales, ante las aceleraciones producidas por los movimientos sísmicos pierden su cohesión, con lo que las estructuras asentadas sobre ellos pierden su soporte.

Comentario [ .1]: Donde se encuentran estas amenazas?

Los sitios en que existen antecedentes de licuación, donde debe hacerse énfasis en la *Microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal* son los siguientes:

- En inmediaciones del cruce de la calle 103 con la carrera 76, barrio Obrero.
- En inmediaciones del cruce de la calle 113 con las carreras 53 y 59, barrio “La Paz”.
- El área ubicada sobre la proyección de la carrera 97A , 220 metros hacia el norte a partir de la calle 112, predio que actualmente ocupa “Corrugados del Darién”.

Es de anotar que no solo para estas áreas específicas identificadas como de suelos licuables se hacen necesarios los estudios geotécnicos, igualmente las demás áreas urbanas requieren ser objeto de estudio y evaluación técnica previamente al desarrollo de cualquier proceso urbanístico o constructivo, en la medida que pueden llegar a presentar riesgo que ponga en peligro la estabilidad de las construcciones y los asentamientos humanos.

### **2.6.2 Zonas con Amenaza por Inestabilidad**

Se produce por el proceso de socavación lateral en algunos de los taludes del río. Se presenta como consecuencia del efecto erosivo del agua sobre la base o pata de los taludes, por lo que estos se desestabilizan y se desploman.

En el área urbana comprende los siguientes sectores:

- Barrio Pueblo Quemado
- 150 metros aguas arriba del puente sobre el río Apartadó en la carrera 100.
- Barrios Primero de Mayo-Alfonso López, entre carreras 68 y 71 sobre la margen derecha del río Apartadó.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L . - U de A . - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Barrio la Esmeralda, aguas arriba del puente. Sobre la margen derecha aguas abajo del río Apartadó, entre carreras 94 A y 92.
- Barrio Alfonso López, al sur de la calle 100.
- Aguas Abajo del puente peatonal que comunica los barrios Ortiz y Vélez, en la margen izquierda aguas abajo.
- Aguas Abajo del puente de la carrera 115 sobre el margen izquierdo del río Apartadó, al oriente de la calle 100F, entre carreras 105 y 110. Igualmente en el margen derecho del río Apartadó, al occidente de la calle 101 entre carreras 105 A y 106 A.

### **2.6.3 Zonas Altamente Inundables (Z.A.I)**

Comprende los sectores que están expuestos a inundaciones con periodos de frecuencia menores a 5 años. Estos son:

- Sector del Barrio Vélez, 50 metros aguas abajo del puente sobre la carrera 105 A
- Barrio San Fernando: entre las carreras 80 y 71, al sur de la calle 100, margen derecha del río Apartadó.
- Barrio El Concejo: Al sur de la calle 99 en la margen derecha del río Apartadó.
- Barrio El Concejo y la Alborada: Entre Carreras 55 y 62 al sur de la calle 100 en la margen derecha del río Apartadó.

### **2.6.4 Zonas Moderadamente Inundables (Z.M.I)**

Está conformada por los terrenos adjuntos a la Llanura de inundación. Comprende a:

- Barrio el Darién y Pueblo Quemado en la calle 105 hacia el norte, hasta llegar al margen izquierdo del río Apartadó, en sentido sureste-noroeste, entre la carrera 116 y prolongación de la carrera 118C.
- Barrio Vélez: Margen derecha del río Apartadó, aguas abajo del puente de la Troncal de la Costa, entre carreras 105 A y 106.
- Barrio La Esmeralda: Entre carreras 93 y 96 al norte de la calle 99, margen izquierda del río Apartadó.
- Barrio Primero de Mayo: Al sur de la carrera 100 entre carreras 85 y 92, margen derecha del río Apartadó.
- Barrio las Playas y Pueblo Nuevo: Aproximadamente entre carreras 86 y 92 al noroccidente de la calle 97C, margen izquierda del río Apartadó.
- Barrio Alfonso López: Entre Carreras 71 y 60, al sur de las calles 101 y 100, margen derecha del río Apartadó.
- Al sur del Barrio La Alborada: Desde la prolongación de la carrera 59 y al oriente de la carrera 55. También al sur de la calle 100, margen derecha del río Apartadó.

Todas las zonas ubicadas en las márgenes del río Apartadó deben respetar los retiros señalados en el plano de amenazas, los cuales no deben ser en ningún caso menores de 30 metros.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

## **2.7 USO RECOMENDADO DEL SUELO PARA LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DEL REPOSO.**

### **2.7.1 Zonas estables**

Con excepción de la amenaza sísmica que afecta a todo el Municipio y de las zonas inundables adjuntas al río Vijagual, el Corregimiento del Reposo se encuentra sobre suelos aptos para su urbanización, bajo el condicionante de que se cumplan las normas establecidas en el código colombiano de construcciones sismo-resistentes (NSR-98, Decreto 33 de 1998) para zonas de alta amenaza sísmica.

### **2.7.2 Zonas De Estabilidad Condicionada (Z.E.C.)**

Corresponde al sector Nororiental, en la parte alta del Corregimiento, donde existen colinas bajas con procesos de reptación. Esta área aún no está urbanizada por lo que se recomienda el control por parte de la oficina de planeación municipal de las construcciones a realizar en este sector, verificar su correcta construcción y la adecuada instalación de redes de acueducto y alcantarillado, las cuales no permitan fugas que puedan facilitar la generación de procesos geomorfológicos.

### **2.7.3 Zonas Altamente Inundables (Z.A.I)**

A lo largo del río Vijagual existen varios sectores dentro de zonas altamente inundables sobre los cuales debe impedirse su urbanización, realizar reubicación de viviendas y recuperar los corredores adjuntos a las zonas inundables como espacio público.

El sector conocido como el Bosque posee viviendas adjuntas a la margen derecha aguas abajo del Río (frente a la frutera Sevilla o instalaciones de Augura), las cuales, aunque se encuentran a distancias verticales del cauce del río entre 3 y 4 metros, sufren inundaciones periódicas, por lo que se hace necesario que sean parte de un programa de reubicación.. Igualmente sobre este margen derecho, aguas abajo del barrio el Bosque, aproximadamente enfrente de la pista del aeropuerto Los Almendros, existe un área altamente inundable, la cual no está urbanizada y sobre la cual se deben tomar medidas que impidan su ocupación.

### **2.7.4 Zonas Moderadamente Inundables (Z.M.I)**

Corresponde a sectores adjuntos al río al río Vijagual ubicados aguas abajo y aguas arriba del puente de la vía al mar. El sector con mayor número de construcciones se encuentra aguas debajo de dicho puente, sobre el margen derecho del río. Las casas ubicadas dentro de esta zona moderadamente inundable deben ser reubicadas en el mediano y largo plazo y de esta manera recuperar la zona como área de interés público e impedir nuevas urbanizaciones.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

## **2.8 PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES**

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

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

Para buscar soluciones a la problemática de las amenazas naturales en el municipio se consideraron el desarrollo de Estrategias y programas que involucran acciones que tienden a minimizar el riesgo a que pueden estar sometidos los centros poblados. Estrategias, programas y acciones

### **2.8.1 ESTRATEGIA 1: Fortalecimiento de la organización y desarrollo institucional**

#### **2.8.1.1 PROGRAMA 1: Promoción y fortalecimiento de un sistema municipal para la prevención, atención y recuperación de desastres.**

La efectividad de la política de prevención, atención y recuperación de desastres depende en buena medida del incremento de la capacidad operativa de los organismos encargados de prevenir y atender situaciones de emergencia, mediante la dotación de equipos, mejoramiento de las redes de comunicación, adecuación de centros de reservas de provisiones y suministros y la articulación de las entidades responsables a nivel municipal, regional y nacional. Sin embargo no sólo las organizaciones dispuestas para estas situaciones tienen responsabilidad en el manejo de los desastres; la gestión en este sentido debe involucrar activamente a los estamentos públicos, privados y comunitarios, máxime si se tiene en cuenta que en el Municipio existe una amplia franja de la población por debajo de la línea de pobreza, con bajos niveles de educación y en ocasiones víctimas de desplazamientos, quienes generalmente se ven obligados a asentarse en las zonas amenazadas por eventos naturales o en construcciones realizadas de una manera antitécnica, con lo que se ve aumentada su vulnerabilidad. Este caso se presenta en las viviendas asentadas sobre la margen izquierda del río Chigorodó, en los barrios Playitas, las Playas y la Isla.

#### **Acciones:**

- a) Consolidación del cuerpo de bomberos municipal
- b) Conformación del Comité Local en Prevención, Atención y Recuperación de desastres
- c) Elaboración de un plan municipal para la prevención, atención y recuperación de desastres

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

2.8.1.2 PROGRAMA 2: Educación, capacitación e información pública

La base fundamental para lograr incorporar la prevención de desastres y la protección del medio ambiente en la cultura está en el esfuerzo que las instituciones realicen para informar, capacitar y educar a la comunidad. Para este fin, se debe impulsar la capacitación institucional y promover el desarrollo de programas de información pública y educación dirigidas a la población en general, con el fin de lograr un mayor nivel de seguridad y de calidad de vida de los ciudadanos.

**Acción:**

- a) Campaña de concientización a comunidades acerca de las amenazas naturales y la mejor manera de enfrentarlas.

2.8.1.3 PROGRAMA 3: Recursos para la implementación de la política

Existe una amplia legislación sobre recursos destinados a atender los desastres y la reubicación de viviendas ubicadas en zona de alto riesgo, como son el decreto 1909 de 1992, ley 80 de 1993, ley 60 de 1993, ley 9ª de 1989, ley 2ª de 1991, decreto 1424 de 1989, decreto 919 de 1989, decreto 4º de 1993 y los acuerdos 32 y 49 de 1994 del Inurbe.

La gestión de estos recursos estará a cargo de la administración municipal, la cual debe respaldarse y acompañarse con Organismos No Gubernamentales, la diócesis de Apartadó, la Cruz Roja, la Defensa Civil y otras formas de organización y participación ciudadana, teniendo en cuenta que el Comité Local de Emergencias, el cual debe ser presidido por el alcalde del Municipio, hace parte de un Sistema Nacional y Departamental de Prevención, Atención y Recuperación de Desastres, los cuales cuentan con traslados presupuestales para el cumplimiento de sus funciones.

**2.8.2 ESTRATEGIA 3: *Procesos para identificar, disminuir o evitar la vulnerabilidad de áreas y poblaciones susceptibles de ser afectadas por amenazas naturales.***

La anterior estrategia se desarrollará a través de los siguientes programas y proyectos:

2.8.2.1 PROGRAMA 1: Incorporación de la prevención en la planificación

La prevención de desastres como criterio de planificación debe estar presente en los procesos de toma de decisiones sobre el futuro económico y social del Municipio, por lo cual la infraestructura existente y la planeada para ser realizada en el futuro, debe ser evaluada y proyectada para garantizar inversiones más seguras desde el punto de vista ambiental, social y económico.

**Acciones:**

- a) Evaluación y refuerzo de estructuras en edificaciones que prestan
- b) servicio en atención de desastres
- c) Taller de capacitación en construcciones seguras para la mitigación de

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- d) riesgos.
- e) Evaluación estructural de viviendas y edificaciones

#### 2.8.2.2 PROGRAMA 2: Evaluación de riesgos naturales y antrópicos

La investigación y el conocimiento de las amenazas y los peligros de origen natural y antrópico constituyen la base tanto para la toma de decisiones como para la incorporación del criterio de prevención y mitigación en los procesos de planificación.

Procesos geomorfológicos e hidrometeorológicos como los deslizamientos e inundaciones, son fenómenos dinámicos que pueden sufrir variaciones tanto espacialmente como temporalmente, es decir que los periodos del año y los sitios en que se presentan dichos fenómenos no necesariamente son constantes. Esto obliga a que el inventario de amenazas a nivel municipal deba ser revisado periódicamente, con el fin de reglamentar, reubicar o evitar los asentamientos en zonas propensas a ser afectadas por amenazas naturales.

Los proyectos de reubicación de viviendas, por sus altos costos económicos y el alto impacto social que tiene en la comunidad, son la principal razón para que la administración municipal utilice todos los instrumentos a su alcance para evitar nuevos asentamientos en zonas susceptibles de ser afectadas por amenazas naturales. Algunos de estos instrumentos que facilitarán la toma de decisiones a mediano y largo plazo, son la incorporación del Municipio a la red nacional de alertas hidrometeorológicas y la incorporación de redes de monitoreo y alerta en zonas inestables de ladera y en cuencas de régimen torrencial, como el río Chigorodó y el río Guapá a la altura de sus respectivos centros poblados.

Los alcances de este programa dependen en buena medida del nivel de detalle en el que se realice la evaluación y zonificación de las amenazas naturales. Una vez superados los limitantes que existen en la región en cartografía, la elaboración de mapas en escalas 1: 25.000 a 1:10.000 o mayores para sectores puntuales de los procesos erosivos, unidades geomorfológicas, pendientes del terreno y formaciones geológicas, permitirán la sistematización de información de amenazas y riesgos dentro del Municipio, lo cual dará las herramientas óptimas para una planificación acertada.

#### **Acciones:**

- a) Microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal
- b) Estudio de neotectónica
- c) Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo
- d) Reubicación de empresas recicladoras de plástico y fibra.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**2.8.3 ESTRATEGIA: Atención y recuperación de áreas afectadas por amenazas naturales**

2.8.3.1 PROGRAMA: Preparación para la atención y recuperación de desastres.

Si bien es cierto que las actividades de prevención y mitigación pueden evitar que se pierdan vidas humanas o que se minimicen los daños en infraestructuras, en muchas ocasiones la eventualidad de fenómenos naturales como los sísmicos tienen un impacto inevitable en las zonas urbanizadas. Esto hace necesario conseguir un nivel de respuesta eficiente de las instituciones operativas de emergencias, el cual se logra elaborando metodologías e instructivos para el desarrollo de planes de emergencia y contingencia que tengan en cuenta las condiciones físicas, económicas y sociales de las comunidades que pueden ser afectadas.

Para lograr una alta coordinación interinstitucional, que evite la duplicidad de funciones y disminuya los tiempos transcurridos entre la formulación de proyectos y su ejecución para la rehabilitación y reconstrucción, se debe promover la capacitación técnica, administrativa y operativa de las entidades encargadas de dar respuesta a las emergencias, como los cuerpos de bomberos, la cruz roja y la administración municipal. Para esta última, la presencia de desastres pueden llegar a convertirse en una forma de gestionar recursos que eliminen o disminuyan las zonas de riesgo expuestas a determinada amenaza natural.

**Acciones:**

- a) Fortalecimiento del cuerpo de bomberos municipal
- b) Fortalecimiento del Comité Local en Prevención, Atención y Recuperación de desastres
- c) Elaboración de un plan municipal para la prevención,
- d) atención y recuperación de desastres
- e) Conformación del Comité Regional para la Prevención, Atención y Recuperación de desastres

**2.9 CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR DESTINACIÓN DE USO.**

De conformidad con la destinación de actividades que se asignen a los terrenos, lotes, locales y edificaciones en general, los usos se clasificaran en:

Uso Residencial	:	R
Uso Comercial y de servicio:		CyS
Uso Industrial :		I
Uso Institucional o Recreativo		IR
Uso De Protección ecológica		P

En términos generales se clasifican como usos principales el residencial, el comercial y el industrial y como usos complementarios aquellos que cumplen finalidades sociales, de servicio tales como el uso recreacional, educativo, de salud etc. Esto no significa que dentro de las

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

tipologías de usos que agrupan las posibles y diversas actividades que se permiten clasificar algunas de estas, como usos complementarios de otras de nivel específico.

### **2.9.1 Uso Residencial.**

Se refiere al desarrollo y regulación de actividades de tipo urbanístico, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias.

Vivienda: Es el espacio destinado a servir de alojamiento humano, se caracteriza por estar separado de otros alojamientos y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que contiene, según sea el caso, una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este último caso con acceso común del exterior.

El uso residencial presenta una Normas de habitabilidad que determinan las condiciones urbanísticas fundamentales que debe cumplir toda vivienda.

Se establecen unas normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluidas la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio.

Se establecen normas máximas con el objeto de permitir una distribución equitativa de los recursos de la comunidad, evitándose que individualmente se despilfarran esos recursos al llegar a densidades muy bajas que puedan redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios.

No obstante hay circunstancias excepcionales que no permiten acogerse a los límites mínimos normalizados o en las que se superan las áreas máximas. En tales casos, a juicio de la administración municipal en cabeza de la Oficina de Planeación, se podrá tolerar edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores y establecer condiciones de pago diferentes según sea el caso.

De acuerdo al tipo de vivienda, y teniendo en cuenta los estándares de construcción, se sugiere un área mínima de terreno útil o lote individual para vivienda unifamiliar nueva urbana, de Ochenta y cuatro (84) metros cuadrados por unidad de vivienda en una planta y un área máxima de ochocientos (800) metros cuadrados.

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

Se recomienda para los predios destinados a vivienda unifamiliar y bifamiliar, que el 60% del área se construya y el 40% restante se deje como área libre.

### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**2.9.2 Uso Comercial y de Servicios.**

Se refiere al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de bienes y servicios, con fines de lucro económico, y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

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

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

**2.9.2.1 Grupo 1.**

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

Alimentos y bebidas: Carnicería, frutas y legumbres, panadería, tiendas y graneros, periódicos, salsamentarias, ventas de pollo, pescadería y mariscos, productos lácteos (queso, mantequilla y similares), rancho, expendio de licores, conservas, frutas finas, dulces, toldos.

Artículos farmacéuticos y de tocador: Drogas y productos farmacéuticos, artículos dentales, cosméticos, perfumes y demás productos de belleza.

Vestuario: Prendas de vestir para hombre, mujer o niño, telas y tejidos en general.

Papelería y revistas.

Servicios y varios: Floristerías, agencias de arrendamiento, administración de bienes, peluquerías y salón de belleza, repostería y bizcochería. Restaurantes, fuentes de sosa y similares, servicio de lavandería, teñido de prendas de vestir, servicio de reparación de vestuario o artículos domésticos, servicios médicos de sanidad (consultorios, laboratorios, etc.), oficinas de servicios profesionales o técnicos, garajes y aparcamientos.

**2.9.2.2 Grupo 2.**

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

La clase de establecimiento de este grupo son normalmente:

Alimentos y bebidas: Supermercados, mercados privados y similares.

Combustibles: Bombas de gasolina y estaciones de servicio, lubricantes y aceites al detal, venta de gas y productos accesorios.

Ferretería y construcción: Artículos eléctricos para construcción, almacenes de vidrio y pinturas, artículos de plomería, ferretería en general y depósito de materiales para construcción.

Maquinaria y equipo industrial: Bicicletas y repuestos para las mismas, llantas, máquinas de coser eléctricas o mecánicas de uso doméstico, repuestos y accesorios para automotores, venta de automotores.

Muebles: Artículos electrodomésticos, colchones y accesorios, cortinas, alfombras, tapetes, persianas, lámparas, porcelanas y demás artículos de lujo, muebles para el hogar y la oficina.

Varios: Artículos para deporte y juguetería, artículos de cuero y similares, artículos para la familia en general, cacharrerías, bazares, empaques, joyería y relojería, librerías, marquetearías, supermercados que además de alimentos venden misceláneas y otros artículos de consumo como ropa, zapatos, juguetes, ferretería, drogas y similares, utensilios de plástico, viveros, materas y productos de jardinería, venta de discos, venta de pegantes o impermeabilizantes y similares, artículos fotográficos, chazas.

Servicios: Agencias de lotería o chance y similares, clubes sociales, cines, juegos electrónicos y otros, cafetería, pizzería, piqueteadero, asadero, autoservicios, copias, contratistas de construcción, estudios fotográficos o comerciales y artísticos, funerarias, fondas, bares, cafés, cantinas, tiendas mixtas, heladerías, estaderos, centros artísticos, servicio de limpieza, lavado de automóviles, fumigación, vigilancia y similares, hoteles, pensiones, residencias, hospedajes, establecimientos bancarios y financieros.

### 2.9.2.3 Grupo 3.

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

En el caso de agrupación se podrá establecer áreas comunes de estacionamiento, cumpliendo las normas de espacio estipuladas por zonas y podrán sumárseles actividades del grupo 1 y 2. El acceso vehicular no podrá ser directo desde las vías colectoras.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

La clase de establecimientos de este grupo son:

Alimentos y bebidas: Distribuidoras de abarrotes y víveres, carnes, pescados, pollos frutas, legumbres, tubérculos, gaseosas y demás bebidas no alcohólicas, grasas y aceites vegetales, huevos, hielo, helados y similares, productos agropecuarios, quesos, mantequilla y demás productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos, dulces, conservas, etc.

Combustibles: Gas propano y otros combustibles lubricantes.

Drogas: Artículos dentales, cosméticos y perfumería y demás productos de belleza, drogas y productos farmacéuticos.

Ferretería y Construcción: Materiales de construcción, eléctricos en general, ferretería y plomería, productos de hierro y acero para la industria y la construcción, depósito de materiales.

Maquinaria y Equipo: Automotores y repuestos, maquinaria en general, repuestos y accesorios, chatarra y artículos de segunda.

Varios: Artículos para escritorios, artículos de vidrio, artículos para hogar, vajillas, betunes, detergentes no biodegradables, desperdicios y similares, jabones, velas y cebos, material fotográfico y elementos de rayos X, periódicos, productos químicos, plásticos, papeles y bolsas de papel, plástico, artículos de cuero y similares, fungicidas, herbicidas, joyas y relojes, libros y papeles, pegantes e impermeabilizantes, representaciones de mercancías varias nacionales o extranjeras.

Telas y prendas de vestir en general.

Muebles y equipos para oficina y profesionales.

Servicios: Alquiler de maquinaria técnica, agentes de aduana y de seguros, colocadores de pólizas y corredores de seguros, griles y discotecas, hoteles y moteles, juegos deportivos, billares y similares, prenderías, radiodifusoras, servicios de sistematización y similares, servicios médicos (clínicas, etc.), servicio de asesoría e interventoría, transporte aéreo y terrestre, trilladoras, compraventa de propiedad raíz, venta de lotes y osarios en cementerios, funerarias y salas de velación, galleras, empacadoras.

El uso comercial puede ocasionar impactos sobre el espacio público y sobre el uso residencial.

Impacto sobre el espacio público: Es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre el espacio público de acuerdo a la intensidad del flujo peatonal y vehicular que este genere, a las necesidades de estacionamiento, a las necesidades de zonas de cargue y descargue, y la necesidad de vitrinas que impliquen la permanencia del peatón sobre el espacio público.

Impacto sobre el uso residencial: Es el efecto que determinada la actividad comercial produce sobre el uso residencial de acuerdo a la incomodidad social generada por funcionamiento de

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

ciertos usos o incomodidades de carácter ambiental tales como la generación de ruidos, olores, etc.

De acuerdo al impacto, el uso comercial se clasifica en:

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

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

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

### **2.9.3 Uso Industrial.**

Se consideran industriales los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la práctica de artes y oficios mecánicos o a la explotación y transformación de materia prima, con fines de producción para su posterior comercialización y para la satisfacción de las necesidades complementarias. Se clasifican en grupos tomando como base su grado de nocividad y necesidad respecto de la vivienda y sus moradores o de otros tipos de establecimientos, a su tamaño y dotación energética. Debe cumplir con las normas exigidas por este estatuto, con el visto bueno de la oficina de Planeación y de la Corporación Autónoma (Corpourabá).

#### **2.9.3.1 Grupo 1.**

Industria Mayor (IM). Establecimientos cuyos procesos de producción generan contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador sobre el medio ambiente, sus trabajadores y las personas que se desenvuelven en zonas vecinas, que ameritan una ubicación especial. Generalmente es una industria con alto número de operarios.

La oficina de Planeación y las entidades son las encargadas de determinar previamente a la instalación, el tipo de medidas protectoras. Se incluyen algunos establecimientos ya indicados en otros grupos cuando ocupan más de 600 m<sup>2</sup> y requieren más de 20Kw de potencia. Las actividades contempladas en este grupo son las siguientes:

Alimentos y bebidas: Alimentos para animales, aceites para la mesa, condimentos, especias, mataderos, sebos, gelatinas de procedencia animal.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Automotores: Llantas y neumáticos.

Cementos: Artefactos de asbesto-cemento, cementos, cerámicas, productos para la construcción.

Cueros: Curtimbres.

Maderas: Aserríos, pulpa de madera, papeles, cartón.

Metales: Hierro para construcción, hierro y acero, metales preciosos.

Otras Industrias: Fabricación de asfalto para techado, bebidas alcohólicas, lubricantes, líquido para frenos, productos de caucho, goma y fibras sintéticas, resinas y caucho sintético, telas impermeables enceradas, vidrio y sus derivados pulverizados.

Química: Detergentes no biodegradables, gases comprimidos, jabones para lavar, productos químicos especiales, reencauchadora de llantas, sustancias y productos químicos, velas, ceras, betunes, pegantes, impermeabilizantes..

#### 2.9.3.2 Grupo 2.

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

Alimentos y bebidas: Alimentos dicesos (Leche pasteurizada y derivados como quesos y mantequilla, preparación y elaboración de carnes, jamones o embutidos en pequeña escala) bebidas y aguas gaseosas, chocolates y confitería, conservación de frutas y legumbres, envase de frutas, conservas y salsas, envase de encurtidos, jugos, mermeladas, jaleas, sopas, hielo y helados, productos de panadería, procesadora de pescado y mariscos.

Automotores: Carrocerías en general, cortinas metálicas y otras fibras, maquinaria automotriz, piezas y partes para automotores, portamaletas y similares

Cueros: Artículos de cuero de uso industrial, cueros artificiales.

Eléctricos: Maquinaria eléctrica y su reparación.

Maderas: Artículos para uso industrial, cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles, preparación y conservación de madera, mueblería en genral.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Maquinaria: Maquinaria agrícola o industrial y su reparación, piezas o partes de las mismas, manufacturación de molinos y herramientas .

Metales: Fabricación de artículos de hojalata, alambre y aluminio, cuchillería, metales no ferrosos, puertas, ventanas.

Otras industrias: Fabricación o reparación de aisladores para calentadores, neveras, etc., alambres y cables desnudos, aparatos electrodomésticos y accesorios, artículos de yeso, cal o papel, biciletas o triciclos y sus partes, cajas de cartón liso o corrugado, grasas y aceites animales o vegetales, foros para vehículos, edición de periódicos, encuadernación y artes gráficas, ensamble y reparación de equipos de oficina, maquinaria, instrumentos profesionales, laboratorios dentales, piladora y trilladora de maíz o arroz, productos deportivos, tipografías, litografías, editoriales.

Química: Artículos o utensilios de plástico, telas, cosméticos y/o perfumes, pinturas, colores, barnices y tintas, productos farmacéuticos.

Textiles: Confecciones de textiles, tejidos de fibra dura.

Vestidos: Calcetería, prendas de vestir, ropa interior, zapatos.

### 2.9.3.3 Grupo 3.

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

Alimentos y Bebidas: Chocolates y confitería, conservación de frutas y legumbres, envases de frutas, conservas, salsas, hielo, helados, productos de panadería y bebidas no alcohólicas.

Automotores: Reparación de baterías, generadores y servicio de montallantes, talleres de reparación de automotores

Cueros: Manufactura de artículos de cuero

Eléctricas: Alambres y cables para conducción, materiales eléctricos para instalación de aparatos electrodomésticos, maquinaria eléctrica y reparación.

Maderas: Cajas para empaques, juguetería, reparación de muebles y obras de madera, carpintería.

Metales: artículos de hojalata, alambre y aluminio, metales no ferrosos, manufactura y reparación de artículos metálicos para muebles, puertas, rejas, ventanas, taller de soldadura.

### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Otras industrias: Reparación o ensamblaje de aparatos electrodomésticos, artículos de lona, cortinas, tapicería, forrado, edición de periódicos, encuadernación, escobas, trapeadoras, cepillos, brochas, instrumentos de música, vidrio y sus derivados.

Textiles: Confección de prendas de vestir y reparación de calzado.

#### 2.9.3.4 Grupo 4.

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

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

#### **2.9.4 Uso Institucional y recreativo.**

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

##### 2.9.4.1 Grupo 1.

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

Educación: Establecimiento preescolar y/o escuela primaria en terrenos de hasta 2.000 metros cuadrados.

Recreación: Parque barrial e infantil y/o Placa polideportiva.

Caseta comunal.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**2.9.4.2 Grupo 2.**

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

Educación: Colegios de enseñanza secundaria.

Administración y apoyo a la producción: Inspección, Oficina de asistencia técnica y crediticia agropecuaria.

Recreación: Unidad deportiva con canchas de fútbol, microfútbol, baloncesto, voleibol, etc.

Social: Centro o Puesto de Salud.

**2.9.4.3 Grupo 3.**

Son unidades que prestan servicios generales a una comunidad municipal, a las cuales se concurre a pie o en transporte y que no deberían estar a más de 30 kilómetros de distancia. Son:

Educación: Institutos técnicos especializados de enseñanza secundaria o postsecundaria, centros de capacitación de adultos y otros centros de educación no formal.

Salud: Centro de atención básica , hospitales.

Administración: Inspección de policía, casa de la cultura, biblioteca, correo, telecomunicaciones, cementerio, terminal de transporte.

Apoyo a la producción: Plaza de mercado, centro de mercadeo y almacenamiento.

Recreacionales: Polideportivo.

**2.9.5 Clasificación General de Usos.**

Se establece según los usos dados a los diferentes sectores urbanos.

**2.9.5.1 Uso Principal:**

Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**2.9.5.2 Uso Complementario:**

Actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es, por tanto, compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

**2.9.5.3 Uso Prohibido:**

Es la actividad que no puede funcionar en un área para determinada, por su incompatibilidad con el uso principal

**2.9.5.4 Uso Restringido:**

Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o que por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han observado restricciones o controles.

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

Criterios Aplicables a los Usos Restringidos.

Los usos del suelo reseñados han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezca.

Criterios urbanísticos. Respecto a la ubicación e impacto en la zona de localización, la oficina de planeación deberá hacer un análisis de los siguientes aspectos:

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

Las áreas circundantes de los centros administrativos y hospitalarios deberán tener un cuidado especial, en estas áreas se debe restringir al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarrear un mayor impacto negativo o contaminante a los usos especiales institucionales y hospitalarios.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Al analizar lo anterior, se podrá llegarse a la decisión de no permitir un uso determinado, por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar y mitigar los impactos negativos generados por el desarrollo de la actividad propuesta cualquiera que estos sean.

### **3 ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO**

#### **3.1 OBSERVACIONES GENERALES:**

De acuerdo el diagnóstico, se estableció que el 83% de la población total del municipio, es urbana (79.995 habitantes), población que ejerce una gran presión sobre el suelo urbano y sobre la infraestructura de servicios públicos.

Esta situación ha llevado, en los últimos años, a desarrollos urbanos incoherentes y desordenados, en condiciones de subnormalidad e ilegalidad y también a la ocupación de suelos con una altas densidades, presentando problemas de hacinamiento y fenómenos como el Inquilinato.

#### **3.2 ZONIFICACIÓN**

El área comprendida dentro del perímetro urbano es de 565.20 hectáreas y el número de habitantes es de 79.995, lo que arroja una densidad bruta de 141.6 hab/ha. Esta densidad obtenida se denominó bruta, ya que el área involucra varias manzanas, en las cuales se considera la existencia de zonas libres, usos del suelo no residenciales y secciones de vías así como andenes.

El conocimiento de las densidades de la población por unidad de área, es un dato útil en el momento de ubicar zonas que puedan ser objeto de densificación como solución a los déficits de vivienda, ya sea por hacinamiento o para reubicación de viviendas localizadas en zona de alto riesgo.

Se delimitan sectores, en los que se identifican tendencias, tipos de uso y ocupación del suelo, que permiten desarrollar acciones urbanas específicas y que ayudan a cuantificar y a definir las nuevas zonas de expansión teniendo como variables la densidad, la ocupación de suelos de protección o amenaza, la existencia y el estado de la infraestructura vial y de servicios públicos, etc, para el caso identificaremos las zonas por densidades así:

0 habitantes	Áreas libres o sin información
1 –100 habitantes por hectárea	Densidad Baja
101 – 300 habitantes por hectárea	Densidad Media
301 - 500 habitantes por hectárea	Densidad Media Alta
Más de 500 habitantes por hectárea	Densidad Alta.

Las zonas que presentan densidad baja son las apropiadas para los diferentes procesos de densificación, en los cuales se debe tener en cuenta su grado de consolidación es decir la calidad de la cobertura que presentan los servicios públicos básicos, así como los servicios sociales

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

especialmente encontrarse dentro del radio de influencia de los establecimientos educativos de los diferentes ordenes y de los de salud.

**3.2.1 Zona de baja densidad:**

Se localizan varios sectores dentro del perímetro, con densidades entre 0 y 100 hab/ha. Estos sectores presentan gran cantidad de lotes vacantes o en proceso de construcción y son sujetos de acciones de “Redensificación” y “Desarrollo prioritario”.

Se identifican los siguientes barrios clasificados además por estratos así:

ESTRATO MEDIO BAJO: Laureles 2 (70 viv), Laureles 3 (70 viv), Los Almendros (10 viv), El Darien (15 viv), Nueva civilización (10 viv), Manzanares (15 viv),

ESTRATO BAJO: Antonio Roldán (70 viv), Urb. Fondo Obrero Municipal (70 viv), Simón Bolívar (20 viv), Pardo Leal (30 viv), Las Brisas (50 viv), Urb. La Serranía (624 viv),

**3.2.1.1 Reglamentación de los Usos.**

- Usos principales: Residencial media densidad y baja densidad.
- Usos complementarios: Institucional y recreativo, comercial y de servicios Grupo 1.
- Usos restringidos: Comercial y de servicios Grupo 2.
- Usos prohibidos: Comercial y de servicios Grupo 3, Industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

Con el objeto de identificar el tipo de vivienda, en relación a su estrato, se dividieron así:

**3.2.2 Zona de media densidad**

Se considera media densidad los sectores con densidades entre 100 y 300 habitantes por hectárea, se localizan varios sectores en la cabecera municipal, específicamente los barrios Obrero, Policarpa, Diana Cardona, La Arboleda, Santa María, El concejo y Alfonso López, los cuales están en proceso de consolidación

**3.2.2.1 Reglamento de los Usos.**

Usos principales: Residencial media densidad y alta densidad.

Usos complementarios: Comercial y de servicios Grupo 1.

**3.2.2.2 Usos restringidos: Comercial y de servicios Grupo 2.**

Usos prohibidos: Comercial y de servicios Grupo 3, Industrial en todas sus clasificaciones.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**3.2.3 Zonas de alta densidad:**

Se identificaron varios sectores que por fenómenos socioeconómicos, culturales o políticos, se poblaron con densidades entre el rango de 300 a 500 hab/ha, presentando hacinamiento y deterioro de la vivienda y su entorno. Se recomiendan acciones de “Rehabilitación” y “Mejoramiento”, para establecer mejores condiciones de habitabilidad.

**3.2.3.1 Reglamento de los Usos**

Usos principales: Residencial alta densidad.

Usos complementarios: Comercial y de servicios Grupo 1.

Usos restringidos: Comercial y de servicios Grupo 2.

Usos prohibidos: Comercial y de servicios grupo 3, Industrial en todas sus clasificaciones.

**3.2.4 Zonas de amenaza y/o protección:**

Comprende las zonas con amenaza de tipo geológico, por inundación o desprendimiento de taludes, se encuentra localizadas en las márgenes del Río Apartadó y la Quebrada La Chinita existen 500 viviendas asentadas en zonas de amenaza, estas viviendas deben ser reubicadas a suelos estables, requiriendo áreas no solo para la vivienda, sino para equipamiento comunitario, espacio público, vías etc.

**3.2.4.1 Reglamento de los Usos**

Usos principales: Reserva y protección.

Usos complementarios: Recreación,

Usos prohibidos: Todos los usos diferentes a los señalados.

**3.2.5 Zonas vacantes:**

Existen dispersas dentro del perímetro urbano y con disponibilidad para la prestación de servicios públicos, áreas vacantes que suman aproximadamente 20 hectáreas; Algunos de estos terrenos cuentan con proyectos urbanísticos aprobados y se encuentran pendientes por construir; Los demás están ociosos o simplemente son “lotes de engorde”.

**3.2.6 Zonas de Espacio Público.**

Son áreas de espacio público los parques, plazas, plazoletas, aceras y retiros a ríos y quebrada localizados en la cabecera del Municipio y en sus centros poblados, así como las zonas de retiro de edificaciones.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

## **4 VIAS Y TRANSPORTE A NIVEL URBANO.**

### **4.1 OBJETIVO**

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

Apartado como municipio urbano y centro prestador de servicios especializados, institucionales y financieros para toda la subregión, debe fortalecer sus vínculos con los demás municipios de la subregión y facilitar el acceso de los habitantes de su cabecera, a los sectores destinados para la prestación de estos servicios.

### **4.2 Estrategia 1: Jerarquización vial urbana y especificaciones técnicas:**

Esta estrategia consiste en asignar una categorización a cada tramo de vía que de cuenta de su importancia al interior de la cabecera municipal. Esa importancia está referida a su nivel de funcionalidad, el cual está íntimamente relacionado con sus características técnicas y la dinámica urbana de los sectores que comunica. Por medio de esta estrategia es posible priorizar las medidas de actuación sobre la RVBU.

Las vías al interior de la cabecera municipal serán categorizadas de acuerdo a sus características técnicas y funcionales. La RVBU está constituida por tramos de vía que se agruparon en las siguientes categorías de vías: Arterias, Colectoras, De Servicio y Peatonales.

#### **4.2.1 Vías arterias**

Las vías arterias son las que recorren toda la cabecera municipal o gran parte de ella, longitudinal o transversalmente. También hacen parte de esta categoría las vías de mayor circulación que atraviesan los sectores comerciales o residenciales de mayor dinámica de la cabecera municipal.

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

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo del separador central: 2.5m

Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m

Ancho mínimo andén: 3.0m

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

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo del separador central: 2.5m

Ancho mínimo antejardín: 3.0m

Ancho mínimo andén: 2.0m

Ancho mínimo zona verde: 2.0m

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

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m

Ancho mínimo andén: 3.0m

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

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo antejardín: 3.0m

Ancho mínimo andén: 2.0m

Ancho mínimo zona verde: 2.0m

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

**4.2.1.1 Tramos de vía existentes clasificadas como vías arterias:**

Tramo	Desde	Hasta
Carrera 100	Cruce quebrada La Chinita	La Navarra
Calle 103	Carrera 100	Carrera 50
Calle 109	Carrera 100	Carrera 114b
Calle 99	Carrera 100	Carrera 106
Calle 100f	Calle 99	Carrera 118

**4.2.1.2 Tramos de vías que ser incorporados como vías arterias.**

Con el objetivo de dotar de accesibilidad las áreas de expansión urbana y las obras de infraestructura que se tengan proyectadas o que no se encuentran articuladas a la RVBU:

Tramo	Desde	Hasta
Calle 100f	Cruce futura variante	Carrera 118
Calle 85	Carrera 100	Carrera 72
Carrera 72	Calle 85	Calle 103

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

#### **4.2.2 Vías colectoras**

Las vías colectoras son las que se comunican con las vías arterias recogiendo los flujos vehiculares de los sectores residenciales. Son además Colectoras aquellas que comunican sectores comerciales de menor dinámica urbana y aquellas que sirven de apoyo alterno a las arterias en los sectores comerciales y residenciales de mayor dinámica.

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

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.0m

Ancho mínimo andén: 3.0m

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

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo antejardín: 3.0m

Ancho mínimo andén: 1.0m

Ancho mínimo zona verde: 2.0m

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

##### **4.2.2.1 Tramos de vía existentes clasificadas como vías colectoras:**

Tramo	Desde	Hasta
Carrera 50	Calle 103	Calle 112
Carrera 54	Calle 103	Calle 112
Carrera 66	Calle 103	Calle 106
Carrera 71	Calle 103	Calle 106
Carrera 76	Calle 103	Calle 106
Carrera 78	Calle 104	Calle 112
Carrera 84	Calle 105	Calle 106
Carrera 85	Calle 106	Calle 112
Carrera 87	Calle 103	Calle 105
Carrera 90	Calle 106	Calle 112
Carrera 94	Calle 106	Calle 112
Carrera 95	Calle 106	Calle 112
Carrera 98	Calle 103	Calle 112
Carrera 78	Calle 100	Calle 103
Carrera 76	Calle 100	Calle 103
Carrera 67	Calle 100	Calle 103
Carrera 60	Calle 100	Calle 103
Carrera 55	Calle 100	Calle 103
Calle 110	Carrera 85	Carrera 76b

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Calle 112	Carrera 100	Carrera 50
Calle 106	Carrera 98	Carrera 54
Calle 100	Carrera 78	Carrera 72
Calle 111	Carrera 100	Carrera 98
Calle 105	Carrera 94	Carrera 84
Calle 90	Carrera 100	Carrera 72
Calle 94	Carrera 100	Carrera 90
Calle 97	Carrera 100	Carrera 90
Calle 99	Carrera 100	Carrera 95
Carrera 99	Calle 99	Calle 90
Carrera 98	Calle 99	Calle 90
Carrera 95	Calle 94	Calle 99
Carrera 95 <sup>a</sup>	Calle 90	Calle 94
Carrera 89	Calle 94	Calle 97
Calle 89	Carrera 100	Carrera 105
Calle 92	Carrera 100	Carrera 105
Calle 94	Carrera 100	Carrera 109
Calle 97	Carrera 100	Los Alamos
Calle 98	Carrera 100	Carrera 107
Calle 99	Carrera 106	Carrera 109
Calle 100	Carrera 106	Carrera 111
Calle 104	Carrera 100	Carrera 105
Calle 112	Carrera 112	Carrera 116
Calle 115	Carrera 100	Carrera 117
Carrera 105	Calle 89	Calle 92
Carrera 101	Calle 94	Calle 99
Carrera 107	Calle 94	Calle 100
Carrera 111	Calle 100	Calle 100f
Carrera 105 (Vélez)	Calle 104	Calle 115
Carrera 112	Calle 109	Calle 119
Carrera 118	Calle 100f	Pueblo Quemado
Carrera 115	Calle 100f	Pueblo Quemado
Carrera 114b	Calle 109	Calle 119

4.2.2.2 Tramos de vías que serán incorporados como vías colectoras.

Con el objetivo de dotar de accesibilidad las áreas de expansión urbana y las obras de infraestructura que se tengan proyectadas o que no se encuentran articuladas a la RVBU:

Tramo	Desde	Hasta
Carrera 50	Calle 103	Calle 115
Carrera 54	Calle 112	Calle 115
Carrera 66	Calle 106	Calle 115
Carrera 71	Calle 106	Calle 115
Carrera 76b	Calle 106	Calle 112

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Carrera 78	Calle 112	Calle 115	
Carrera 85	Calle 112	Calle 115	
Diagonal 91	Calle 112	Calle 115	
Calle 106	Carrera 71	Carrera 66	
Calle 112	Carrera 85	Carrera 50	
Calle 115	Carrera 50	Diagonal 91	
Prolongación	Calle 94	Cruce con la futura variante mpal	Carrera 109
Prolongación	Calle 97	Cruce con la futura variante mpal	Loa Alamos
Prolongación	Calle 100	Cruce con la futura variante mpal	Carrera 111
Prolongación	Calle 112	Cruce con la futura variante mpal	Carrera 116
Calle 89	Carrera 100	Carrera 72	
Calle 90	Carrera 95a	Carrera 72	
Carrera 98	Calle 90	Calle 85	
Carrera 95 <sup>a</sup>	Calle 90	Calle 85	
Carrera 91	Calle 90	Calle 85	
Carrera 85	Calle 90	Calle 85	
Carrera 78	Calle 90	Calle 85	
Calle 97	Calle 90	Carrera 85	

#### **4.2.3 Vías de servicio**

Las vías de Servicio son las demás vías vehiculares, que no fueron comprendidas en las categorías de colectoras y arterias y cuya distancia transversal entre paramentos es superior a 6m. Estas vías están ubicadas principalmente en los sectores residenciales y su función principal es la de facilitar el acceso directo a los sectores residenciales; generalmente las vías de servicio se conectan a las vías colectoras.

Las vías de servicio deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

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

Ancho calzada: 6.0m

Ancho mínimo andén: 2.0m

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

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

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo antejardín: 3.0m

Ancho mínimo andén: 1.0m

Ancho mínimo zona verde: 1.0m

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

Las áreas de expansión urbana que sean incorporadas a la cabecera municipal, deben estar dotadas previamente de accesibilidad por medio de la construcción de las vías arterias y colectoras referenciadas anteriormente. Estos sectores también deben contar con vías de servicio que permitan la circulación vehicular al interior de ellos. La cantidad de vías, su longitud y

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

ubicación dependen del diseño urbanístico del sector. Las especificaciones técnicas de estas vías deberán ajustarse a lo establecido anteriormente

#### **4.2.4 Vías peatonales**

Son vías peatonales aquellas dispuestas paralelamente a las vías de circulación vehicular y que tienen como uso específico la circulación de los peatones.

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

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

#### **4.3 Estrategia 2: Mejoramiento del funcionamiento de la Red Vial Básica Urbana (RVBU):**

Esta estrategia consiste en emprender medidas que tiendan a mejorar el funcionamiento de la RVBU, teniendo en cuenta los principales elementos que inciden en este aspecto, tales como: las especificaciones técnicas de las vías, el estado físico de las vías, la dinámica urbana y los conflictos de uso.

Esta estrategia se desarrolla por medio de los siguientes programas:

##### **4.3.1 Adecuación y modernización de la RVBU:**

Consiste en la evaluación y ajuste de las especificaciones técnicas de las vías de acuerdo a los requerimientos mínimos establecidos para cada categoría, y en el mejoramiento por medio de la pavimentación de algunas de las más importantes.

Este programa se desarrolla por medio de los siguientes proyectos:

###### **4.3.1.1 Ampliación de las secciones de las calzadas**

Este programa se desarrollaría en las vías existentes que puedan ampliarse teniendo en cuenta aspectos técnico y económicos.

El proyecto consiste en ajustar las especificaciones de las vías urbanas existentes a los requerimientos mínimos exigidos por la funcionalidad de una vía de su categoría.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Como política general en las cabeceras municipales de los municipios de Chigorodó, Carepa, Apartado y Turbo se observa la necesidad de la construcción de doble calzada en el tramo dentro del perímetro urbano.

- La longitud de vías colectoras y arterias a ampliar es aproximadamente igual a 23250m y 4900m respectivamente.
- Las especificaciones mínimas para las vías en cuanto a la sección transversal y más específicamente en cuanto al ancho de las calzadas es el siguiente:
- Vías primarias o arteriales: dentro de esta categoría es posible encontrar vías de una o dos calzadas:
  - Vías de una calzada: 7.3m (dos carriles de 3.65m)
  - Vías de dos calzadas: 17.1m (dos carriles de 3.65m, un separador central de 2.5m y otros dos carriles de 3.65m)
- Vías secundarias o colectoras: 7.3m (dos carriles de 3.65m)
- Vías terciarias o de servicio: 6.0m (dos carriles de 3.0m)

**4.3.1.2 Aprovechamiento de corredores de circulación peatonal y zonas verdes paralelos a las vías.**

La meta del proyecto es la construcción de corredores peatonales y de zonas verdes y antejardines paralelos a las vías del casco urbano en un plazo máximo de 10 años.

El plazo para la ejecución parcial del proyecto depende de las condiciones expuestas en el apartado “descripción del proyecto” y además se le da prioridad a los corredores paralelos a las vías de mayor jerarquía. De acuerdo a estos criterios se establecen las siguientes metas:

- La longitud de vías por jerarquía aproximadamente es la siguientes: arterias: 8900m, colectoras: 23250m y de servicio: 48250m (60% de la RVBU)
- Los corredores paralelos a vías arterias, colectoras y de servicio que van a ser objeto de medidas de recuperación de espacio público y destinación al de interés en este proyecto se fija mediano plazo
- Los corredores paralelos a vías arterias y colectoras que van a ser construidos y destinados para andenes y zonas verdes, que no presentan restricciones de espacio, se fija mediano plazo.
- Los corredores paralelos a vías de servicio que van a ser construidos y destinados para andenes y antejardines, que no presentan restricciones de espacio, se fija largo plazo.
- Los corredores paralelos a vías arterias que no cuenten con espacios físicos que potencialmente se puedan destinar para el fin de andenes y zonas verdes y que deban ser objeto de programas de enajenación voluntaria, se fija corto plazo.
- Los corredores paralelos a vías colectoras que no cuenten con espacios físicos que potencialmente se puedan destinar para el fin de andenes y zonas verdes y que deban ser objeto de programas de enajenación voluntaria, se fija mediano plazo.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Los corredores paralelos a vías de servicio que no cuenten con espacios físicos que potencialmente se puedan destinar para el fin de andenes y zonas verdes y que deban ser objeto de programas de enajenación voluntaria, se fija largo plazo

**4.3.2 Mantenimiento de la RVBU:**

El programa de mantenimiento consiste en el conjunto de medidas periódicas tendientes a conservar de las características técnicas de las vías una vez han sido construidas, integradas a la RVBU o adecuadas para garantizar niveles de servicio en las vías aceptables, constantemente.

Este programa se desarrolla por medio de los siguientes proyectos:

Suministro, colocación, compactación y perfilación de material de afirmado en vías urbanas no pavimentadas.

Pavimentación de tramos de vías en sectores que cuenten con todos los servicios públicos.

**4.3.3 Construcción de infraestructura:**

Esta estrategia consiste en la ampliación de la red vial y la construcción de obras de infraestructura que permitan mejorar la accesibilidad en algunos sectores urbanos y suburbanos, que lo ameritan.

Este programa se desarrolla por medio de los siguientes proyectos:

- Construcción de obras de drenaje y protección: puentes, box - culvert, cunetas, alcantarillas, muros de contención o gaviones
- Construcción de tramos de vía faltantes en la malla vial actual.

**4.3.4 Solución al problema del tránsito urbano:**

Este programa consiste en la realización de acciones tendientes a mejorar la transitabilidad a través de la RVBU y la implementación de la normatividad vigente a nivel nacional de tránsito urbano.

Este programa se desarrolla a través de los siguientes proyectos:

- Realización de estudios de tránsito para el análisis de intersecciones y dimensionamiento de infraestructura de vías y transporte en la cabecera municipal de Apartadó
- Reducción de la accidentalidad por tránsito en la cabecera urbana de Apartadó
- Definición de rutas de transporte público interurbanos
- Reserva de espacios para aprovisionamiento de bahías de parqueo, giro y lugares de parqueo.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

#### **4.3.5 Incorporación de áreas de expansión al perímetro urbano**

Esta programa permite la integración gradual y progresiva de las áreas que en el futuro a corto, mediano y largo plazo serán ocupadas y utilizadas para asentar la infraestructura requerida por los procesos de crecimiento urbano de la cabecera municipal, mediante la vinculación de áreas de expansión y la construcción de tramos de vía faltantes en la malla vial actual.

### **4.4 LOS MACROPROYECTOS EN LA CABECERA URBANA DE APARTADÓ**

#### **4.4.1 El Tema de la variante en Apartadó**

Dentro del macroproyecto "Troncal de acceso al puerto de Urabá", se tiene contemplada como complemento la construcción de variantes en los centros poblados del eje bananero: Chigorodó, Carepa, Apartadó, Currulao, El Tres y Turbo, con la finalidad básica de desviar el tráfico pesado del centro de las cabeceras de estos municipios.

##### **4.4.1.1 Concepto acerca de la variante de Apartadó**

Este subproyecto tiene como finalidad básica la desviación del tráfico pesado por el casco urbano del municipio de Apartadó. El INVIAS proyectó la construcción de esta variante por el costado occidental de la cabecera municipal previendo que su trazado estuviese por fuera del perímetro urbano. El crecimiento de la cabecera municipal hacia este sector provocó la utilización de la franja proyectada para esta variante, lo que indica que el trazado – en caso de realizarse – debe ser corregido. Además el terreno sobre el cual está trazada la vía es de propiedad privada y su uso actual es el cultivo de banano, esto se agrava debido a la intención de urbanización en esta área.

Los crecimientos de tráfico estimados sobre la carretera troncal Medellín – Turbo para el año 2010, justifican la construcción de una vía que funcione alternamente a la carrera 100 en la cabecera del municipio. Esta vía serviría principalmente para dar continuidad a la porción de tráfico (principalmente pesado) que no tiene como puntos de origen o destino específicamente a la cabecera del municipio, sino que la cruza como punto de paso obligado.

Este subproyecto hace parte del macroproyecto "Troncal de acceso al Puerto de Urabá" y por tanto su ejecución está supeditada a las gestiones de organismos de mayor jerarquía en los ámbitos departamental y nacional, sin embargo, el municipio recomendará tener en cuenta las siguientes consideraciones para su trazado y utilización:

- a) El trazado propuesto por INVIAS, que tiene una longitud aproximada de 4.2km, debe ser corregido. Se recomienda hacer un estudio detallado para su nueva localización, para lo cual se debe tomar como punto de partida la alternativa de desplazar el eje de la vía hacia el costado oeste de la cabecera municipal hasta retirarse de la urbanización municipal.
- b) El trazado de la variante representará el límite para la expansión del municipio hacia el costado occidental.
- c) Luego de la construcción de la vía se debe reglamentar el uso del suelo en las franjas de la misma, teniendo en cuenta que se deben conservar las características de vía de alto tráfico y esto riñe con los procesos de conurbación.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U N A L. – U de A. – ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- d) Se recomienda la restricción de la urbanización en una franja por lo menos de 30m para evitar el proceso de conurbación en las márgenes de la misma.
- e) Se recomienda reservar unos tramos de franja para sector comercial de atención a viajeros a ambos lados de la vía con sus respectivos espacios para parqueo.
- f) En las demás franjas se deben tener en cuenta las disposiciones de retiros establecidas para las vías rurales de jerarquía primaria (franja de retiro libre de 5m y corredor boscoso de 15m)
- g) Existe un proyecto de urbanización en un predio al oeste del barrio Ortiz que debe quedar contenido por el trazado de la variante.
- h) Se debe restringir el crecimiento del caserío El Salvador hacia la variante teniendo en cuenta que se debe respetar una faja libre por lo menos de 30m.

## **5 VIVIENDA**

De acuerdo a la ley de ordenamiento territorial, el crecimiento y desarrollo urbano está limitado por la disponibilidad de predios con prestación de servicios públicos, sin embargo, el gran impedimento para el desarrollo de este sector, es la baja cobertura de servicios públicos domiciliarios(completos) en amplios sectores de la cabecera

De acuerdo a las necesidades en materia de vivienda, el plan de ordenamiento define los objetivos, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit de vivienda nueva, al mejoramiento integral y a la legalización de propiedad.

Al incorporar suelos de expansión urbana, el plan de ordenamiento determinará los porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de V.I.S. así como su localización y los instrumentos para desarrollarlos.

### **5.1 OBJETIVOS DEL PLAN DE VIVIENDA**

Reubicación general de asentamientos localizados en suelos de protección y de amenaza, para asignación de nuevos usos determinados por el plan de ordenamiento.

Implementar programas de legalización de la propiedad como primer paso para el mejoramiento de vivienda integral y del entorno barrial.

Mejorar la calidad de la vivienda, en cuanto a condiciones técnicas, espaciales, sanitarias y ambientales se refiere.

Brindar facilidades a la población urbana y rural, para cubrir el déficit de vivienda nueva, en su totalidad.

Implementar programas de vivienda de interés social, para sectores poblacionales de escasos recursos.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**5.2 ESTRATEGIA 1: Fortalecimiento del FOVIS e implementación del Banco de Tierras para la adquisición de terrenos que permitan el desarrollo de programas de construcción de vivienda nueva, de redensificación y de reubicación de vivienda ubicada en zona de alto riesgo.**

**5.2.1 Programas de construcción de vivienda nueva.**

A través del FOVIS la administración municipal deberá adquirir los terrenos para el desarrollo de programas de vivienda , que pueden ser terrenos vacantes, con vocación para uso residencial y/o mixto.

**Los terrenos identificados con diseños y en proceso de aprobación, urbanización y construcción que pueden desarrollar programas de vivienda de interés social son:**

- Urbanizaciones “El edén” y “Gualcala”, diseñadas entre los barrios Laureles y La Serranía, sobre la margen derecha del río Apartadó, saliendo por la comunal El Guaro,

Este predio tiene un área de 8 hectáreas aproximadamente y podría ofrecer unas entre otros 100 soluciones de vivienda de interés social.

**Terrenos urbanizados, aprobados y pendientes por construir:**

- Urbanización Nuevo Apartado, con un área de 8.7 hectáreas aproximadamente podría ofrecer unas 350 viviendas nuevas de estrato 3
- Urbanización Villa del río etapa IV, ofrecería unas 50 soluciones de vivienda de estrato 4.
- Terrenos con facilidad para la conexión inmediata de servicios públicos pero sin diseños ni aprobaciones:
- Barrio Pueblo Nuevo, podría ofrecer 70 viviendas de interés social.
- Barrio Simón Bolívar (sobre la carrera 100 y calle 104), contigua al barrio Vélez, con un área de 2 hectáreas, con uso residencial y comercial (sobre la avenida principal), podría ofrecer unas 100 viviendas.

**Lotes vacantes para destinarse al uso residencial, pero sin la posibilidad inmediata para la conexión a servicios públicos, por tanto entrarían a cubrir las necesidades de mediano plazo:**

- Urbanización la Serranía, propiedad del FOVIS, con un área de 12.43 hectáreas, se diseñaron 664 soluciones, pero solo se han urbanizado (servicios públicos y vías) 246 lotes, de las cuales se han construido 38.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

### **5.3 Programas de redensificación:**

Otra parte de la demanda de suelo, para destinar a uso residencial, se cubriría con programas de redensificación en las zonas de baja densidad, ya definidas en la zonificación (ver mapa de zonificación urbana); para desarrollar en el corto o mediano plazo, ya que están dentro del perímetro sanitario, con excepción del barrio Las Brisas, que no tiene servicios públicos completos.

El número de soluciones de vivienda ofrecida, a corto plazo, por los lotes vacantes, incluyendo el lote de "La serranía" asciende a 1.028, que sumado a los ofrecidos mediante procesos de redensificación (924) suman 1952 soluciones, que cubren solo el 58% del déficit total en la cabecera municipal. Restarían 1417 soluciones, que requerirán 14 hectáreas adicionales, que deben incluirse en las zonas de potencial crecimiento.

En conclusión, observamos que la oferta de suelos urbanizados, no alcanza en el corto plazo a cubrir el déficit de 3.369 viviendas (34 ha), sin contar con el área necesaria para programas de reubicación de 500 familias. Por esto es necesario implementar programas de extensión de redes de servicios públicos, simultáneamente a los programas de construcción de vivienda nueva, todo esto en forma progresiva, hasta cubrir el déficit en su totalidad.

Es indispensable además que el municipio adquiera, en el corto plazo, terrenos para tal fin.

#### **Situación a mediano y largo plazo:**

Una vez cuantificada la oferta y la demanda actual, es necesario planificar la demanda futura en el mediano y largo plazo, de acuerdo con los horizontes indicados por la y a la proyección de la población estimada para los mismos.

#### **Déficit cualitativo:**

El estado general de la vivienda urbana es precario en cuanto a las condiciones espaciales, materiales de construcción, sistemas constructivos, condiciones de saneamiento y condiciones del entorno barrial; Se habla de 8461 viviendas en condiciones de subnormalidad en los barrios La libertad, Obrero, El paraíso, Las brisas, Primero de Mayo, Seis de Enero, Pardo Leal, los bajos de Alfonso López, La esperanza y Pueblo Nuevo; aproximadamente 32.984 habitantes, equiva lentes al 33% del total de la población urbana.

Una de las razones fundamentales para que esta situación se presente, es el problema de ilegalidad en la tenencia de la tierra que no permite generar un verdadero sentido de pertenencia y arraigo, además impide la conexión de forma legal a los servicios públicos domiciliarios, así como la inversión pública en dotación y equipamiento comunitario.

El objetivo general es proporcionar las herramientas técnicas, jurídicas y financieras, para lograr una vivienda de buenas características espaciales, constructivas y sanitarias a los sectores sociales más desprotegidos.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

#### **5.4 Reubicación de viviendas:**

De acuerdo con el inventario de viviendas localizadas en zonas de amenaza, se implementarán planes y programas de reubicación con prioridades establecidas por el nivel de riesgo y el estrato socioeconómico de las familias.

Los programas de reubicación de viviendas se implementarán basados en dos criterios fundamentales; el primero y más prioritario es el de la seguridad de los habitantes asentados en zonas de amenaza alta por inundación y/o deslizamiento, el segundo es el de recuperar y proteger los recursos naturales tales como el río Apartadó.

Localizadas a lo largo del río Apartadó existen 560 viviendas en riesgo por inundación o desprendimiento de taludes, habitadas por cerca de 4000 habitantes, distribuidos sectorialmente así:

- Comuna 1, Bernardo Jaramillo: barrios Primero de Mayo, Las Brisas, Seis de Enero, bajos del Concejo y Alfonso López.
- Comuna 2, Pueblo Nuevo: barrios La Esmeralda, La Esperanza, Paraíso y Fundadores
- Comuna 4, Vélez: barrios Pueblo Quemado, La libertad y Vélez.

En total se requieren mínimo cinco hectáreas para programas de reubicación en la zona urbana.

Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de proyectos de reubicación de asentamientos humanos serán entregadas a las corporaciones regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado, de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho tal y como lo estipula la Ley (art. 121, Ley 388/97).

#### **5.5 Vivienda de interés social**

Como vivienda de interés social se entiende una edificación incipiente o básica, para su desarrollo progresivo, que permita a las entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, dotar a familias desprotegidas y de escasos recursos.

Para formular planes de acción con respecto a la vivienda de interés social, es necesario conocer el déficit cuantitativo general (3.369 viviendas); de acuerdo con los datos del Sisben, se estima que el 70% de la población urbana se encuentra en los niveles 1 y 2, lo que indica que este sector con menos recursos requiere por lo menos de 2.358 viviendas nuevas. Las 1.101 viviendas restantes, hacen parte del déficit de otros estratos socio económicos más altos.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Se tiene entonces, que para cubrir el déficit actual, en materia de V.I.S., se requieren 23.6 hectáreas aproximadamente; pero además, en las nuevas zonas de expansión, por lo menos, el 30% debe utilizarse para vivienda y de este 30%, un 70% corresponde a V.I.S.

Para la clasificación de la vivienda de interés social se tendrán en cuenta, aspectos como la densidad (número de viviendas por hectárea), el índice de ocupación y los tamaños mínimos de lotes ya que estos valores influyen en el manejo de políticas de costo de la tierra urbana:

Clasificación de la vivienda de interés social

Con el objeto de identificar el tipo de vivienda, en relación a su estrato, se dividieron así:

**ESTRATO MEDIO BAJO**

BARRIO	AREA(ha)	DENSIDAD	OFERTA ACTUAL (No. Viv.)	ESTRATO
Laureles 2	3.25	6.76	70 viv	Medio Bajo
Laureles 3			70 viv	Medio Bajo
Los Almendros	4.50	70.20	10 viv	Medio Bajo
El Darien	2.25	36.00	15 viv	Medio bajo
Nueva civilización	1.40	16.00	10 viv	Medio Bajo
Manzanares	1.56	75.00	15 viv	Medio Bajo
Subtotal.....			190 viv (2ha.)	

**ESTRATO BAJO**

BARRIO	AREA	DENSIDAD	OFERTA ACTUAL (No.Viv)
Antonio Roldán	2.75	58.18	70 viv
Urb. Obrero Municipal	0.60	28.00	70 viv
Simón Bolívar	7.50	24.80	20 viv
Pardo Leal	2.50	32.00	30 viv
Las Brisas	15.54	70.90	50 viv
Urb. La Serranía			624 viv
Subtotal.....			94.4 viv (15.5 ha)

viviendas/hectárea m2	INDICE OCUPACION	LOTE MINIMO
Baja	25-45 0.45	200
Media	45-55 0.50	135
Alta	55-70 0.55	100

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

## **5.6 Legalización**

Como se determinó en la etapa de diagnóstico, la cabecera urbana de Apartadó, ha sido el resultado de procesos de urbanización de forma ilegal, no solo por la “Invasión de terrenos”, sino por la ilegalidad en el proceso mismo de urbanización y conexión a las redes de servicios públicos.

Del total del área urbana, 105 hectáreas se encuentran ocupadas de forma ilegal, esto equivale al 18.5% del área. En total se han ocupado 8 predios, 3 privados y 5 del municipio, habitados por 4500 habitantes.

Se encuentran en proceso de legalización los barrios El Concejo, Alfonso López y Obrero. En otros barrios debe adelantarse el mismo proceso, como son: Las brisas, El paraíso, Primero de Mayo, Pardo Leal y La Libertad.

Es necesario implementar mecanismos de tipo metodológico, técnico, administrativo, jurídico y financiero, que permitan la ejecución en forma gradual y progresiva, de programas de legalización, partiendo de un censo detallado, cruzando información con Catastro Departamental y Registro de instrumentos públicos.

### **5.6.1 PROCESO PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA**

**ADQUISICIÓN DE LOTES:** Adquirir lotes de mayor extensión para iniciar el proceso de Titulación

**PLANEACIÓN Y GESTIÓN:** Diseñar e implementar el programa en la zona a intervenir.

**REORDENAMIENTO URBANO:** Estudiar, identificar y acometer acciones en busca de la regulación urbanística.

**PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN:** Difundir a través de los diferentes medios las políticas, normas y metodologías del programa e integrar y comprometer en la comunidad en la finalidad del mismo.

**TRÁMITE Y ENTREGA DE TÍTULOS:** Realizar, tramitar y hacer entrega de títulos de propiedad, tanto colectivos como individuales de los predios que se encuentran en posesión. “Particularizar la ilegalidad de los poseedores”.

### **5.6.2 VENTAJAS DE LA LEGALIZACION**

Si se legalizan las viviendas se tiene derecho a:

Ser dueño de la casa que ha tenido en posesión

- Se legalicen urbanísticamente los sectores
- Las entidades públicas y privadas participen y colaboren en el desarrollo de su barrio.
- Le elaboren reglamento de propiedad horizontal

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- La entrega de la escritura pública de la casa
- La consecución de préstamos para mejoramiento de la vivienda
- Se valoriza la vivienda en el mercado inmobiliario
- Se garantiza una mayor estabilidad familiar
- La utilización de su terraza para la ampliación y/o construcción de vivienda.

**5.6.3 BARRIOS QUE REQUIEREN LEGALIZACION DE PREDIOS Y VIVIENDAS**

Predios y viviendas dispersos en los siguientes barrios:

Laureles 3ª. Etapa  
Nueva Civilización  
Barrio Obrero  
Las Brisas  
Primer de Mayo  
La Libertad  
Santa María  
El Concejo  
Policarpa  
Diana Cardona  
Invasión Mangolo (todos los predios y viviendas)  
Alfonso López  
Urbanización La Alborada  
Urbanización Antonio Roldán  
Barrio La Paz  
Barrio Arboleda  
Barrio San Fernando

Por otra parte existen algunos establecimientos educativos de propiedad del Municipio que requieren ser legalizados, a saber,

Escuela urbana Barrio Vélez  
Escuela urbana Santa María  
Escuela Cadena Las Playas.

**5.7 Programa de Mejoramiento, renovación y redesarrollo para vivienda de interés social.**

El mejoramiento barrial debe entenderse como el mejoramiento integral de las condiciones de vida de los ciudadanos, en ciertos sectores urbanos muy deteriorados, normalmente en condiciones de ilegalidad, con baja cobertura o carencia en la prestación de servicios públicos, con mala calidad de la vivienda, con carencia de espacios públicos y equipamiento comunitario.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Por la variedad de acciones necesarias para poner en marcha estos programas, es necesario la conformación de planes parciales, como instrumento técnico y normativo, para garantizar un verdadero ordenamiento urbano.

**Estrategia general:**

Se espera que con la aplicación de ciertas acciones urbanísticas, se revitalice el barrio como unidad básica urbana, dotado de suficientes espacios públicos y con una variada oferta de actividades complementarias, se espera reconstruir el tejido social y barrial en cada uno de los sectores identificados e integrarlo a las condiciones normales de desarrollo del resto de la “ciudad”.

Se identificaron y delimitaron varios sectores para la aplicación de acciones urbanísticas especiales:

**Sector Oriental Barrio Pueblo Nuevo**

Conformado por los barrios La Esperanza, y la Esmeralda. Localizados en zona de riesgo alto y moderado, con una gran densidad, con problemas de hacinamiento, ilegalidad, poca cobertura de servicios públicos, carencia de equipamiento comunitario y espacios públicos.

Es necesario, reubicar algunas viviendas localizadas en zona de riesgo y una vez liberadas estas áreas, destinarlas para espacio público y equipamiento comunitario. Se requiere mejorar e integrar la infraestructura vial (ampliación del anillo vial proyectado) para extender y mejorar la prestación del servicio de transporte público. El mejoramiento de la infraestructura vial de este sector, se considera indispensable para la ejecución del plan vial municipal, debido a la cercanía del futuro puente vehicular, proyecto de gran importancia, que comunicaría las comunas 1 y 2.

Es importante también la afectación y legalización de predios para el trazado y la definición de vías, ya que la comunidad se apropia de las franjas de protección del río y en muchos casos esta construyendo sobre ella.

Se requiere también de programas de mejoramiento de vivienda, particularmente de las condiciones sanitarias.

**Sector Central**

Zona comprendida por el sector central comercial, allí se identificó el fenómeno del Inquilinato al interior de manzanas.

El uso predominante es el comercial y se presenta en la zona exterior o perímetro de cada manzana; Pero al interior se han generado grandes espacios o “centros de manzana”, los cuales se utilizan como “piezas de alquiler”, ocupadas por familias que duermen y cocinan en ellas, con baños y lavaderos comunitarios y algunas veces con un espacio central para descanso y recreo; Se vive en condiciones de hacinamiento y gran riesgo para la salud y la integridad física de sus moradores.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Se propone un programa de mejoramiento integral o de renovación urbana; las estructuras físicas, requieren modificaciones sustanciales (ampliación de espacios habitacionales, separación de cocinas, mejoramiento de zonas comunes y de condiciones de accesibilidad, adecuación de instalaciones hidráulicas y sanitarias, etc.) para garantizar condiciones dignas de vida de estas familias.

Se debe implementar una reglamentación respecto al tipo de uso y a los porcentajes de ocupación de ambos (residencial y comercial), índices de ocupación y de construcción (posibilidad de crecer en altura), definición de áreas comunes, aplicación de normas de sismorresistencia, etc.

En general se pretende cualificar y regular esta tipología de vivienda; mediante programas concertados con propietarios e inquilinos, con acompañamiento social y técnico y con aplicación de instrumentos financieros que incentiven y fomenten la realización de los mismos.

**Sector Barrio las Brisas**

Se propone un redesarrollo y un mejoramiento integral en este barrio, es un sector subnormal, presenta gran deficiencia en la calidad de la vivienda, en la provisión de equipamiento comunitario, pero sobre todo en la infraestructura vial y en problemas sanitarios derivados del manejo inadecuado de desechos sólidos y líquidos.

**Sector Barrio Mangolo**

Se encuentra por fuera del perímetro sanitario, con problemas de ilegalidad y muy mala calidad de la vivienda y del entorno.

**Sector Barrio Vélez y la Libertad, Sobre el Río Apartadó**

Conformado por parte del barrio Vélez, y todo el asentamiento de la Libertad hasta el puente del chispero. Presenta varias viviendas en zona de riesgo, las cuales se deben delimitar de acuerdo con la ley. Presenta malas condiciones en la vivienda y baja cobertura de servicios públicos, además se encuentra desarticulada de la malla vial existente.

Se podría habilitar una vía o sendero peatonal, paralelo al río, recuperando un espacio público importante y articulándolo a los ya existentes, mejorando así las condiciones del entorno. Se propone además habilitar las antiguas instalaciones del matadero para uso institucional.

## **6 PROPUESTA DE ESPACIO PUBLICO**

### **6.1 Observaciones generales**

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por la naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. ( Artículo 2, decreto 1504/98)

En la zona centro de Urabá el tema del espacio público como elemento estructural dentro del ordenamiento del territorio, no tiene la atención que exige a las de las administraciones municipales, ni el reclamo necesario de parte de la comunidad y, en estas condiciones se muestra vulnerable al abuso de intereses particulares.

Como resultado de esto en general el espacio público puede diagnosticarse como insuficiente, tímido, invadido o inexistente, en cada una de las cabeceras urbanas que se localizan dentro de la región de estudio.

Particularmente esta desatención se mezcla con la necesidad primordial de territorio y con la vocación comercial de algunas de las cabeceras, convirtiendo el fenómeno del espacio invadido en caso típico, hasta el punto de identificar características homogéneas en las cinco cabeceras de los municipios de estudio, perfilándose igual en sus centros poblados de mayor actividad en suelo rural.

Para el caso del municipio de Apartadó estas modalidades típicas de invasión del espacio público se relacionan con:

- Invasión de parques y/o zonas libres reservadas para desarrollo de áreas públicas y centros de barrio, con casetas comerciales y en casos extremos con soluciones de vivienda.
- Invasión de andenes y antejardines con comercio formal e informal, servicios, zonas de parqueo o en casos extremos con construcciones por fuera de paramento.
- Invasión de vías también con comercio informal y en casos extremos con construcciones que modifican o interrumpen el trazado de la vía.
- Invasión de suelos de la nación en el caso de la carretera Troncal, la cual define franjas de aprox. 22.5 mts a cada lado de la calzada generalmente, - suelo de reserva para ensanches, etc que en su paso por los asentamientos dicha franja presenta también invasiones para fines comerciales, zonas de parqueo, talleres o en casos extremos con inmuebles para vivienda y comercio.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Invasión de suelos de protección –áreas de retiros a corrientes de agua, caños, quebradas y ríos - (que pueden considerarse espacio público), con viviendas precarias y/o construcción de infraestructura de categoría subnormal.

En la zona rural, el balance no es más alentador considerando el desaprovechamiento del gran potencial ecoturístico que ofrecen muchas de las unidades de paisaje y ecosistemas estratégicos detectados en el territorio, dado que no se han desarrollado propuestas que los integren a estrategias de protección y/o intervención con espacio público.

Esta desatención de lugares con valor paisajístico, ambiental o de significación rural como lugares de recreo y/o puntos de confluencia, puede entenderse como consecuencia directa del conflicto social colombiano que tiene en Urabá uno de sus epicentros más trascendentes, lo que dificulta el reconocimiento total del territorio por parte de sus moradores y obviamente no permite pensar en la llegada de visitantes foráneos a la misma.

En el caso urbano la situación se traduce en abandono o ghetificación de los espacios existentes, en gran medida también influenciados por conflictos sociales de delincuencia común o diferencias radicales entre comunidades.

Esta situación crítica es de atención prioritaria para el POT según lo expresa el artículo 1 del decreto 1504/98 reglamentario de la ley 388/97 el cual define como deber del Estado: velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Y define además para el cumplimiento de la función pública del urbanismo, que los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Como observación general también puede anotarse el alto déficit que en materia de espacio público se nota en los centros urbanos de la región centro. En el municipio de Apartadó por ejemplo el déficit , - según la ley, que exige 15 mt<sup>2</sup> por habitante -, es de aproximadamente 13.5 mt<sup>2</sup>, en la cabecera siendo más delicada la situación si se tienen en cuenta los datos del centro poblado de: El Reposo mencionando solo aquel que presentan mayor actividad en el municipio y la región, donde el promedio habla de un déficit de 10 mt<sup>2</sup> por habitante.

El alto déficit de espacio público es comprensible, por tratarse de municipios en los cuales los, también altos, porcentajes de Necesidades Básicas Insatisfechas, las deficiencias en la prestación de servicios públicos y las precarias condiciones cualitativas de vivienda y saneamiento básico han sido y son prioridad de atención e inversión por parte de las administraciones respectivas.

No obstante esta realidad, la condición natural de la región como ventaja comparativa y las disposiciones de ley que consideran el espacio público como estructural dentro del ordenamiento del territorio, exigen la concreción de una estrategia rural para manejo y aprovechamiento del mismo, e igual para las cabeceras urbanas, de optimización, mejoramiento y consolidación de centros de confluencia pública - diseñados o a razón de su uso -, donde se atienda y prevea el actual déficit y el futuro que suponen las dinámicas propias de crecimiento, teniendo además en

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

cuenta la expectativa de aumento demográfico que supone la construcción de un nuevo escenario de trascendencia macro para la región.

## **6.2 Política general**

En este orden de ideas la política general de espacio público se enmarca en las disposiciones del artículo 7 del decreto 1504 / 98 ( reglamentario de la ley 388 / 97 ) que considera el espacio público como el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad , así como regulador de las condiciones ambientales de la misma , y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Con esto se entiende la ley como incentivadora de un cambio en la situación administrativa de los municipios e incluso en los imaginarios colectivos de sus habitantes en pro de que éstos tomen conciencia de la importancia de los espacios de disfrute público para mejorar la calidad de vida, fundada en la trascendencia de las relaciones hombre entorno desde la construcción lúdica de un ambiente de tolerancia y respeto al interior de los conglomerados humanos.

De esta forma la exigencia es que el espacio público como tal debe tener el mismo tratamiento y grado de asistencia que los servicios públicos, saneamiento básico, equipamientos colectivos, y cualquier otro elemento que haga parte de la integralidad del concepto de ciudad y vivienda.

### **6.2.1 Objetivo general**

El escenario al que pretende llegar la estrategia general de espacio público, obedece a las imágenes objetivo construidas en cada uno de los municipios de estudio y, en general en la región, las cuales hablan de lograr en la Zona Centro de Urabá al 2010, justicia social y respeto por los derechos humanos potenciando la calidad humana individual y colectiva de sus habitantes, intención que compagina con la política general definida para la propuesta de espacio público regional y municipal.

En este orden de ideas el gran objetivo general al año 2010 es haber aportado al logro de la imagen objetivo definida por cada uno de los municipios de la Zona Centro de Urabá en el proceso de participación, mediante el desarrollo de programas urbanos integrales que busquen entregar al espacio público su categoría y real dimensión dentro de la estructura del territorio y, que exalten además su papel como elemento viabilizador de relaciones sociales en ambientes de paz y convivencia entre los ciudadanos y de éstos con su entorno rural y urbano.

## **6.3 Estrategia**

La subregión centro de Urabá puede unificar el manejo del espacio público rural y urbano con los ejes físicos identificados como estructurantes del territorio y en tal sentido atender la sugerencia de la ley de entenderlo como estructural dentro del ordenamiento territorial.

### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

En esta intención puede llegarse en el corto plazo a la identificación, y en el mediano plazo a la definición de proyectos puntuales que experimenten la posibilidad de unión de nichos de valor paisajístico en ecosistemas estratégicos como:

- Abibe (parque natural Paramillo y estrellas fluviales y/o cuencas abastecedoras)
- Humedales ( Parque Katios y espejos cenagosos)
- Golfo ( Bahía Colombia y delta del río Atrato)

y de lugares de significación, referencia y confluencia urbana como: hitos, nodos, zonas y sectores, etc, aprovechando para esto las posibilidades físicas particulares que ofrecen los ejes:

- Hidrografía (áreas de retiro y manejo de cuencas, subcuencas y microcuencas)
- La línea litoral ( áreas de retiro, protección y playas existentes )
- Las vías – faja de la carretera Troncal a Medellín, sobre todo – ( áreas de retiro o reserva propiedad de la nación)

para generar un tejido o sistema estructurante de espacio público regional (rural), que exige acciones en toda la zona centro, tendientes a la protección, recuperación y/o adecuación de suelos para uso o beneficio colectivo.

En este sentido y siguiendo con las líneas de la estrategia, el suelo rural y urbano del municipio de Apartadó, cuenta con ventajas comparativas de valor, ambiental paisajístico y biodiversidad que lo destacan dentro de los municipios de la zona de estudio.

La estrategia general exige también acciones de corto y mediano plazo en lo urbano y para esto se parte de la particularidad urbanística de la mayoría de los asentamientos de la zona, que emplazan su desarrollo en espacios de cruce río - carretera o, como es para el caso de Turbo, caños - carretera – línea litoral, inicialmente y de allí desprender el tejido del sistema utilizando corrientes de agua menores y el trazado de las vías significativas, buscando la conformación de corredores de actividad urbana que, por vocación, protección o aporte al sistema de ciudad, deben incluirse dentro de las áreas de usos o beneficio público del área urbana.

En el caso urbano, esta identificación y manejo de corredores públicos debe buscar en el corto plazo la unión entre los diferentes espacios públicos existentes, o entre éstos y aquellos nodos de confluencia espontánea, identificados en cada cabecera.

Para el caso concreto de la cabecera del municipio de Apartadó es lograr aumentar la cobertura incorporando espacios de recuperación y de construcción, aumentando las vías peatonales, aprovechando la franja de retiro a la carretera Troncal y recuperando la zona de retiro del Río Apartadó para la conformación de un parque lineal.

Para el desarrollo de esta estrategia general deben tenerse en cuenta además en el mediano plazo:

- Las áreas de conservación de declaratoria nacional, departamental o municipal existentes.
- Los resguardos y comunidades indígenas que tienen asiento en la zona.
- Los usos recomendados para cada unidad de paisaje identificada.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L . - U de A . - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Las zonas de amenaza ( retiros obligados) que identifique el POT

para definir que áreas entran en conservación, recuperación, forestación, y cuales pueden ser adecuadas para espacio público tanto en lo rural (regional) como en lo urbano.

#### **6.4 Los programas**

El plan general considera lo rural y lo urbano como aspectos integrales y en permanente interacción en los municipios de la zona centro, por lo que se atienden indistintamente dentro de la estrategia que implementa la política definida, haciendo la diferencia lógica de escala de actuación y alternando la propuesta entre acciones que parten de lo regional y se replican en el plano local, o que por el contrario parten del detalle urbano y encuentran aplicación en extensiones mayores del territorio rural, desde la lectura ambiental del mismo.

Sin embargo el componente urbano del POT particulariza en el desarrollo de propuestas y definición de acciones para los asentamientos que concentran mayor población y, para esta prioridad se parte entonces del conocimiento de los déficits actuales en cada una de las cabeceras municipales en primer termino, y seguidamente tiene en cuenta la proyección de población en el corto, mediano y largo plazo para definir porcentaje de suelo que debe destinarse para vivienda, equipamientos colectivos y espacio público y, la necesidad de servicios públicos, durante el tiempo de ejecución del plan.

Este porcentaje tiene en cuenta una proporción extra, previendo la eventual llegada de nuevos pobladores a las cabeceras por causas súbitas de desplazamiento o atraídos por las expectativas de desarrollo acelerado que pueda generar la construcción de un nuevo escenario en la región.

Es decir, para el municipio de Apartadó el incremento de la población a 4, 7 y 10 años demandará aproximadamente 55 Ha para espacio público, y pueden sumarse 7 Ha más calculando un 15 % adicional de incremento de población por migraciones fuera de lo común. Conclusión serían 62 Ha para cubrir al largo plazo independientes de las aproximadamente 99 Ha necesarias para cubrir el actual déficit

El programa en este caso específico es entonces el de espacio público como estructurador del desarrollo urbano, y para atender los problemas detectados contempla y articula ejes de acción desde lo ambiental, lo biótico y lo espacial funcional que obedecen a la política definida para la construcción de la propuesta.

Los ejes de los programas básicos a desarrollar en el corto y mediano plazo son:

En el corto plazo

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**6.4.1 Manejo integral del espacio público:**

Programa que inmediatamente después de la aprobación del plan pretende generar y consolidar las acciones necesarias para lograr que el manejo del espacio público cumpla con la política general definida para la región, y en tal medida considera proyectos de:

- Estudio integral urbano –regional, de fajas y corredores estructurantes para determinar que sectores específicos pueden vincularse a la propuesta de espacio público.
- Afectación urbanística de zonas y sectores identificados en el suelo rural y urbano para integrarlas al espacio público.
- Estudio de franjas y sectores ya afectados por considerarse suelos de amenaza o riesgo, o de retiros obligados por la ley, buscando su posible vinculación a la propuesta general interviniéndolas como áreas de uso y disfrute público.

**6.4.2 Recuperación de espacio público invadido o deteriorado:**

Programa que a corto plazo también pretende desarrollar acciones menores de atención de los conflictos más comunes y coyunturales en cada cabecera y que no exigen mayor inversión para su ejecución, refiriéndose entonces a proyectos de

- Recuperación de zonas verdes y parques invadidos en los cascos urbanos con adecuación y/o dotación correspondiente con la estrategia general de espacio público.
- Recuperación de espacio público para construcción de andenes y antejardines
- Establecimiento de cobertura vegetal en las zonas de retiro a ríos, vías y los asentamientos humanos.

En el mediano plazo

**6.4.3 Construcción de espacio público nuevo**

Programa en el que se pretende la consolidación de la propuesta de manejo integral de espacio público con proyectos de ejecución puntual que exigen mayor demanda de recursos y disponibilidad de trabajo unificado entre la administración, la comunidad y el sector privado, para la concreción de proyectos referidos a:

- Mejoramiento integral de los espacios públicos existentes y los habilitados para conformar la red caminera, con dotación general para aquellos que no poseen amoblamiento urbano.
- Habilitación e intervención de espacios baldíos, franjas y sectores identificados dentro del suelo urbano, para integrarlos al espacio público como zonas verdes , recreativas o posterior desarrollo urbanístico de parques y/o plazas.
- Construcción de parques y/o plazas nuevas que como proyecto a mediano - largo plazo consolidará un porcentaje representativo de la red caminera del municipio.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Cada uno de estos proyectos se sujeta a las particularidades que arroje la extensión de la estrategia general al caso de cada municipio en términos de:

- Aprovechar las ventajas comparativas y competitivas
- Garantizar el cumplimiento del papel (misión) del municipio en el contexto regional
- Y solucionar, disminuir o mitigar los conflictos de uso y problemas de déficit y riesgos naturales que afectan a cada cabecera.

## **7 SERVICIOS PUBLICOS Y SANEAMIENTO BASICO**

La ley 388 expresa como uno de sus principales objetivos el garantizar la utilización del suelo ajustándose a la protección del medio ambiente, resaltando además la función ecológica de la propiedad. Específicamente el Ordenamiento del Territorio Municipal pretende regular y orientar la ocupación del espacio en armonía con el medio ambiente y procurando el aprovechamiento sostenible del territorio.

La ley 388 identifica claramente como Acción Urbanística (herramienta del Ordenamiento Territorial), la localización y caracterización de la infraestructura de servicios de agua potable y alcantarillado, así como del tratamiento y disposición de residuos líquidos y sólidos.

### **7.1 Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.**

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

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

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

La disposición de escombros y basuras generadas en la ciudad deberá contar con un plan especial que regule su tratamiento y disposición final, actual y futura.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**7.1.1 Ubicación de servicios públicos.**

La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.

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

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

**7.1.2 Suelos de Protección Para Servicios Públicos.**

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

**7.1.2.1 Zonas de Utilidad Pública.**

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

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

**7.1.3 Seguridad ambiental para servicios públicos:**

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

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

5.1.5 Areas de Reserva para proyectos de prestación de servicios públicos.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

**7.1.4 Planes Maestros de acueducto y alcantarillado.**

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

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

La administración municipal revisará periódicamente el sistema de acueducto y alcantarillado, evaluando su óptimo funcionamiento, para detectar fugas, conexiones ilegales, estado de la bocatoma y desarenadores, planta de tratamiento de agua potable, C tanque de almacenamiento, red de distribución y efectuando diferentes análisis físicoquímicos y bacteriológicos del agua para consumo humano de acuerdo a lo estipulado en el decreto 475 de 1998 y la Ley 142 de 1994.

**7.2 Botaderos de escombros o escombreras.**

La selección de los sitios para la disposición final se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

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

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

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

### **7.3 Rellenos sanitarios.**

#### **7.3.1 Marco Normativo**

A continuación se presentan las leyes y decretos reglamentarios que regulan la prestación del servicio de aseo y dentro de este, lo que corresponde específicamente a la disposición final de residuos sólidos

- Decreto 02 De 1982 Ministerio De Salud (Ministerio De Salud)
- Decreto 2104 de 1983 del Ministerio de Salud por el cual se reglamentan el título III de la parte IV del Libro I del Decreto 2811 de 1974 y los títulos I y XI de la Ley 09 de 1979 en cuanto a Residuos Sólidos.
- Decreto 1594 de 1984 por el cual se reglamenta parcialmente el Título I de la Ley 9 de 1979, así como el Capítulo II del Título VI - Parte III- Libro II y el Título III de la Parte III - Libro I- del Decreto - Ley 2811 de 1974 en cuanto a usos del agua y residuos líquidos.
- Resolución 2309 de 1986 del Ministerio de Salud por la cual se dictan normas para el cumplimiento del Título III de la Parte 4 del Libro 1 del Decreto - Ley número 2811 de 1974 y de los títulos i, iii, XI de la ley 9 de 1979, en cuanto a Residuos Especiales
- Ley 99 de 1993 Ministerio del Medio Ambiente.
- Ley 142 de 1994 por la cual se establece la regulación de los Servicios Públicos Domiciliarios
- Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y carga orgánica, suelo y subsuelo de excavación.
- Decreto 948 de 1995 del Ministerio del Medio Ambiente.
- Decreto 605 de 1996 del Ministerio de Desarrollo Económico por el cual se reglamenta la ley 142 de 1994 en relación con la prestación del servicio público domiciliario de aseo.

#### **7.3.2 Características de los sitios de ubicación de rellenos sanitarios**

La selección del sitio de ubicación del relleno sanitario debe cumplir mínimo con los siguientes objetivos básicos:

- a) El sitio debe permitir realizar la disposición final en forma técnica y económica. Se deben analizar los inconvenientes del sitio en función de los recursos técnicos y económicos.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- b) Se deben minimizar los efectos del impacto ambiental. Deben preservarse las condiciones ambientales y sanitarias del medio donde se desarrolla el relleno sanitario.
- c) La distancia de transporte debe ser mínima. Es una de los objetivos más importantes en la selección del sitio de disposición final, ya que la distancia de transporte puede afectar significativamente el diseño y la operación del sistema integrado de residuos sólidos municipales.
- d) Se debe tratar de cumplir con la capacidad requerida para la vida útil del relleno sanitario. La capacidad del sitio debe ser suficientemente grande para permitir su utilización, de modo que su vida útil sea compatible con la gestión, los costos de adecuación y las obras de infraestructura.
- e) Es importante contar con una adecuada accesibilidad al sitio. El terreno debe estar cerca a una vía principal, para que su acceso sea fácil y resulte más económico el transporte de los residuos sólidos y la construcción de las vías internas.
- f) El terreno que se seleccione debe disponer de suficiente material de cobertura. Deben obtenerse datos sobre las cantidades y las características de los suelos que se van a utilizar como material de cubierta .
- g) La ubicación del sitio debe facilitar la operación de la unidad. Constituye una de las principales propiedades del sitio y se encuentra vinculada directamente a las características topográficas.
- h) Es fundamental analizar el desarrollo del municipio. Debe consultarse con la oficina de planeación a fin de conocer la delimitación del perímetro urbano, los usos del suelo actuales y futuros, y la expansión del casco urbano.
- i) Se debe poseer el documento legal que acredite la propiedad sobre el terreno. El proyecto de relleno sanitario debe iniciarse solamente cuando la entidad responsable del relleno tenga en su poder el documento legal que acredite su propiedad y autorice a construirlo con sus obras complementarias.

**7.3.3 Restricciones generales y distancias mínimas**

- a) La distancia mínima con respecto al límite del perímetro urbano será 1.000 m, distancia que puede ser superior con relación a los resultados del estudio de impacto ambiental.
- b) En aeropuertos donde maniobren aviones de motor a turbina y aviones de motor a pistón, las distancias mínimas serán 3.000 m y 1.500 m, respectivamente.
- c) La distancia de ubicación del sitio para la disposición final, con respecto a cuerpos de aguas superficiales, deberá ser mínimo de 500 m a partir de la orilla del cuerpo de agua o de la base de los diques; en el caso de las corrientes superficiales, a partir del centro del cauce.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- d) El sitio de localización está prohibido dentro de los 60 m de zonas de fallas que hayan experimentado desplazamiento del sitio desde los últimos 10.000 años.
- e) La distancia mínima del sitio a los pozos de agua potable, tanto en operación como en abandono, a los manantiales y a cualquier fuente superficial o subterránea de abastecimiento hídrico debe ser mayor de 500 m.
- f) El relleno sanitario no puede ocasionar ninguna disminución en la calidad del agua superficial y/o subterránea de los acuíferos localizados bajo el relleno y de las aguas superficiales adyacentes a la unidad. Para los niveles medio - alto medio y bajo de complejidad del sistema, la distancia mínima entre el fondo del relleno y la tabla de agua es de 5 m, esta distancia debe verificarse que ocurra aún en condiciones de altura máxima del nivel freático. El nivel alto de complejidad debe realizar un estudio que demuestre que las aguas superficiales y/o subterráneas no serán contaminadas
- g) Se deberán respetar todas las obras civiles como acueductos, vías, alcantarillados, transmisión eléctrica, etc., y de comunicación.
- h) El sitio de disposición final no deberá ubicarse en zonas de pantanos, humedales y áreas similares a menos que demuestre los siguientes aspectos durante la construcción y operación del relleno:
  - No existen otras alternativas de localización disponibles.
  - No se contaminará el área.
  - No se violarán las reglamentaciones de calidad del agua.
  - No se pueden arriesgar especies amenazadas y hábitats críticos.
  - No se causará o contribuirá a una degradación de los humedales y similares.
  - El diseño debe demostrar claramente la estabilidad del suelo donde se construirá el relleno sanitario.

#### **7.3.4 Aspectos geológicos y geotécnicos**

- No deben construirse sitios de disposición final en áreas propensas a zonas de fallas. Si se demuestra que la unidad mantendrá la integridad estructural en el evento de un desplazamiento de la falla, el relleno sanitario puede construirse a 60 m de la zona de falla; y simultáneamente esa distancia debe garantizar la protección de la vida humana y el ambiente.
- No deberá ubicarse en sitios que puedan generar asentamientos que desestabilicen la integridad del relleno, como estratos de suelos altamente compresibles, sitios susceptibles de deslizamientos y aquellos donde se pueda generar fenómenos de carsismo.
- Si es localizado en una área inestable, debe demostrarse que el diseño asegura la integridad de los componentes estructurales del relleno sanitario.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- El valor máximo permitido de la permeabilidad del depósito superficial será  $1 \times 10^{-7}$  cm/s y debe tener un espesor mínimo de 1 m.

### **7.3.5 Aspectos sísmicos**

El nivel alto de complejidad del sistema debe realizar estudios dinámicos y de licuación, correspondiente a los Títulos A y H, respectivamente, de la Norma sismorresistente NSR-98. El diseño debe garantizar que la unidad resista la máxima aceleración horizontal y que permanezca estable.

### **7.3.6 Aspectos ambientales**

Se deben considerar los impactos asociados a los olores y los ruidos generados por el tráfico debidos a la operación del relleno sanitario.

En el caso de que se dispongan en el relleno sustancias tóxicas, se debe tener en cuenta la evaluación la emisión de dichas sustancias por el relleno y el efecto que puedan tener sobre la salud pública de las personas que habitan en los alrededores del relleno sanitario.

#### **7.3.6.1 PROGRAMA 1**

Disposición de Residuos Sólidos

#### **7.3.6.2 Acciones:**

- Estudios para la consecución de lote para Relleno Sanitario.
- Programas educativos para la comunidad.

## **8 PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

### **8.1 Plan Parcial**

Se denomina Plan parcial a la acción por la cual se desarrollan y complementan las disposiciones establecidas, en el Plan de Ordenamiento Territorial, áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana y de aquellas definidas para desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

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

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Son planes parciales a ejecutar:

**8.1.1 Plan Parcial para el Desarrollo de las Normas Urbanísticas específicas.**

Por medio de este plan se desarrollarán y ajustarán las normas urbanísticas para cada una de las zonas delimitadas por este Plan. La norma deberá definir en cada caso los porcentajes de áreas de cesión, los usos generales, retrocesos, voladizos, condiciones del tránsito vehicular, normas paisajísticas, criterios específicos para legalización y titulación de inmuebles, etc. El conjunto de las normas por zona será la base para el nuevo estatuto de usos del suelo del municipio, el cual deberá armonizar con todas las normas de carácter estructural y complementario establecidas en el acuerdo que adopta el Plan.

**8.1.2 Plan parcial para la reubicación de vivienda en zona de riesgo y recuperación de la ribera del Río Apartadó.**

Se pretende la reubicación de viviendas asentadas en zona de riesgo en el corto, mediano y largo plazo.

Se identifican los siguientes sectores:

- Entre las carreras 78 y 82,
- Entre las carreras 63 y 67,
- Entre las carreras 72 y 78,
- Entre las Carreras 96 y 99,
- Entre las carreras 102 y 114

Se deben adelantar acciones tendientes a la recuperación de espacios públicos y zonas verdes, incluyendo las zonas con pendientes mayores de 30°; para la construcción de parques lineales y senderos peatonales, además de la construcción de unidades de descarga y demás obras necesarias que permitan la adecuada utilización de los espacios.

**8.1.3 Plan parcial para el mejoramiento integral del sector oriental de la comuna 3,**

Corresponde a los Barrios La Esperanza, La Esmeralda y el 9 de Octubre.

Busca mejorar la calidad y deficientes condiciones de vida, de zonas con desarrollo incompleto e inadecuado, susceptible de consolidación y recuperación. La intervención está dirigida a superar las carencias de dotación del entorno: Espacio público, equipamiento, legalización de predios y edificaciones y mejoramiento de vivienda.

Corresponde al sector comprendido entre la Calle 90 y el Río Apartadó y entre la Carrera 88 y la Proyección de la Carrera 86, en el cual se hace necesario adelantar acciones de cambio y reposición de redes, definición de espacios públicos y antejardines, construcción y adecuación de vías peatonales, programas de mejoramiento de vivienda. El mejoramiento vial de este sector se

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

considera indispensable para la ejecución del plan vil municipal debido a la cercanía de futuro puente, que comunica la comuna 3 con la 1 y 2.

**8.1.4 Plan parcial para el mejoramiento integral del sector sur de la comuna 2.**

Corresponde a los barrios Primero de mayor y las Brisas, localizado entre la Calle 103 y el Río Apartadó. Es un sector subnormal donde se adelantarán acciones de mejoramiento de vivienda, provisión de equipamiento comunitarios, mejoramiento de la infraestructura vial y corrección de problemas sanitarios generados por el inadecuado manejo de residuos sólidos.

Busca mejorar la calidad y deficientes condiciones de vida, de zonas con desarrollo incompleto e inadecuado, susceptible de consolidación y recuperación. La intervención está dirigida a superar las carencias de dotación del entorno: Espacio público, equipamiento, legalización de predios y edificaciones y mejoramiento de vivienda.

**8.1.5 Plan parcial para el desarrollo del Barrio Mangolo.**

Comprende el un sector por fuera del perímetro sanitario localizado entre la Calle 103 y la proyección de la Calle 112 y la Carrera 54 y la vía que conduce al Corregimiento de San José de Apartadó. Se deben implementar acciones de construcción de redes de servicios públicos, además de mejoramiento de vivienda y entorno, adelantar proceso de legalización de predios.

**8.1.6 Plan parcial para la renovación urbana de la zona centro.**

Pretende orientar procesos de transformación ya iniciados y generar nuevos en una zona que cuenta con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayor aprovechamiento i diversidad de usos.

Comprende los sectores a lo largo de:

La carrera 100 entre calles 91 y 110.

La Calles 103 entre carreras 100 y 66.

La Calle y 106 entre carreras 95 y 78

Este plan se efectuará en el corto y mediano plazo mediante la estructuración de un eje de uso múltiple con vocación comercial e institucional y de servicios, complementado con intervención en centros de manzana, desestimulando el desarrollo de uso residencial, y regulando la vivienda existente en el momento mediante concertación con propietarios e inquilinos, acompañamiento social y técnico y con aplicación de instrumentos financieros que incentiven y fomenten su desarrollo.

Se hace necesario establecer un adecuado reglamento de usos del suelo para la zona específica, construcción de andenes acorde con el uso comercial, disponer los retiros y espacios destinados al parqueo, cargue y descargue, además de un estudio del amoblamiento urbano que responda a las actividades comerciales, institucionales y de servicios que predominan en esta área.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Además se adelantarán acciones de mejoramiento de estructuras físicas, modificaciones en espacios habitacionales, mejoramiento de zonas comunes y de accesibilidad, adecuación de instalaciones hidráulicas y sanitarias que garanticen condiciones adecuadas para la población usuaria y beneficiaria de las actividades desarrolladas en la zona.

**8.1.7 Plan parcial para la renovación de un sector del Barrio Ortíz.**

Corresponde al sector ubicado entre las calles 100E y 100 hasta el Río Apartadó y las Carreras 106 y 109.

Se adelantarán acciones tendientes a consolidar la vocación del sector como institucional y de prestación de servicios desestimulando el uso actual, generador de contaminación por ruido.

Las acciones a adelantar serán la de recuperación y mejoramiento del espacio público, pavimentación de vías, recuperación de fajas de retiro al río y conexión vehicular y peatonal de los dos sectores de la comuna 4, a través de un puente sobre la Carrera 105ª a mediano plazo.

**8.1.8 Plan parcial para el mejoramiento integral de “El Reposo”.**

Busca mejorar la calidad y deficientes condiciones de vida, de zonas con desarrollo incompleto e inadecuado, susceptible de consolidación y recuperación. La intervención está dirigida a superar las carencias de dotación del entorno: Espacio público, equipamiento, legalización de predios y edificaciones y mejoramiento de vivienda.

Se realizará a través de acciones de adecuación de vías, construcción de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de centro de salud, inspección de policía, ampliación de redes eléctricas y telefonía, equipamiento, amoblamiento urbano, adecuación y construcción de áreas de esparcimiento y mejoramiento de vivienda.

**8.1.9 Plan parcial para el desarrollo de los lotes vacantes.**

Corresponde a los predios identificados como urbanizados no construidos, lotes urbanizables no urbanizados y para desarrollar lotes para equipamiento colectivo deficitario.

Corresponde a lotes de extensión significativa localizados en la cabecera municipal y por tanto con posibilidades de dotación de infraestructura y para los cuales no se tiene ninguna destinación específica. Se deben ejecutar acciones de urbanización y ocupación, de manera que en el corto y mediano plazo se constituyan en parte del tejido urbano municipal. Estos espacios están localizados en:

- a) Lote ubicado en el Barrio Chinita, adyacente al costado sur de la administración municipal, comprendido entre las Carreras 100 y 98 y las Calles 106 y 96. Se desarrollará como uso Institucional y equipamiento colectivo deficitario.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- b) Lote ubicado en el Barrio Chinita, comprendido entre las Carreras 100 y 98 y calles 109ª y 111, propiedad del Señor Guillermo Gaviria. Se desarrollará como uso institucional y equipamiento colectivo deficitario.
- c) Lote ubicado en el Barrio Ortiz, comprendido entre las carreras Carreras 104 y 108ª con Calles 94 y 97. Se desarrollará como uso residencial.
- d) Lote ubicado en el Barrio Manzanares, comprendido entre las carreras 95ª y 96ª y las calles 92 y 93. Se desarrollará como espacio público y equipamiento colectivo deficitario.
- e) Los lotes ubicados en la urbanización La Alborada, entre Carreras 58 y 60 y calles 100 y 102, para el desarrollo de vivienda.
- f) Lotes ubicados en el Barrio Antonio Roldán Betancur, La Arboleda y Diana Cardona, comprendidos entre carreras 103 y 111 con Calles 66 y 70. Se desarrollarán como uso residencial.
- g) Predios de la Urbanización Santa María.
- h) Lotes ubicados en las urbanizaciones Laureres II y III y La Serranía para el desarrollo de programas de vivienda.
- i) Lote ubicado en el Barrio Chinita, Carreras 97y 98 con Calles 103 y 104, para el desarrollo de programas de vivienda.
- j) Lote ubicado en la Carreras 103 y 104 con Calles 95 y 96, para desarrollo de programas de vivienda.
- k) Lote ubicado en el Barrio Simón Bolívar, comprendido entre las carreras 100 y 106 y la Calle 103 y el río Apartadó, para el desarrollo de programas de vivienda, recreación y comercio, según el uso del sector.
- l) Lotes ubicados en el Barrio Ortíz entre las carreras 101 y 104 y calles 96 y 97 (1);  
Entre carreras 101A y 107 y calles 97 y 98 (2);  
Entre carreras 107 y 108 y entre calles 97B y 98A(3).

Estos lotes se desarrollarán mediante unidad de Actuación urbanística en el corto plazo.

10. Plan parcial para la revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial, en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.

**8.1.10 Plan parcial para el mejoramiento integral de la Comuna Nro. 1.**

Busca superar la deficiencia en servicios públicos y elevar su calidad de vida. Se realizará a través de la construcción del proyecto “Vía expresa de acueducto comuna Nro. 1”.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**8.1.11 Plan parcial para la incorporación de suelo de expansión.**

El Suelo de expansión urbana definido para la cabecera municipal de Apartadó podrán ser urbanizado y construido simultáneamente, según el caso, para dotarlo de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social mediante la formulación y adopción de Planes Parciales; estas áreas se incorporarán progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizadas.

La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo a lo establecido en el plan de ordenamiento y el plan parcial.

**8.1.12 Zona sur**

A 400 metros partiendo del cruce de la vía troncal con la calle 91 en dirección Apartadó – Carepa se encuentra el punto 1, a partir de allí en sentido oriente y paralelo a la calle 91 se extiende una línea hasta la proyección de la carrera 86, punto 2; desde este punto en dirección norte se proyecta la carrera 86 (proyectada y paralela a la carrera 87 ya existente), hasta una línea paralela a 30 metros del río, punto 3; desde allí esta línea se extiende en sentido occidente paralela a la margen sur del río, conservando una franja de retiro señalada en el “Plano de amenazas” de mínimo 30 metros, hasta el límite exterior del barrio “La Esperanza”, punto 4; desde este punto esta línea continúa bordeando el límite de los barrios ya existentes hasta la intersección con la vía troncal.

**8.1.13 Zona norte:**

La línea límite del área de expansión de este sector es una línea a 200 metros al norte de la calle 112, la cual se extiende desde el inmueble que actualmente ocupa la firma “Corrugados del Darién”, punto 5; hasta la intersección con la proyección de la calle 54, punto 6; y desde allí se extiende hasta la intersección de esta última calle con la calle 114 (proyectada).

**8.1.14 Zona occidente:**

La expansión urbana hacia este sector será exclusivamente sobre la margen oriental del trazado de la variante determinada por el Instituto Nacional de Vías “INVIAS”, y/o las entidades competentes. Dicha expansión tendrá que respetar un retiro de 20 metros desde el borde oriental de dicha variante, expansión que se extenderá hasta los límites de los barrios ya existentes.

**8.2 Unidad de Actuación Urbanística.**

Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada, que deben ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a los propietarios, de la infraestructura

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. – ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

para el transporte, los servicios públicos domiciliario y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las actuaciones urbanísticas requieren:

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

Se identifica como Unidad de Actuación Urbanística un sector localizado en el Barrio Ortíz, delimitado de la siguiente manera:

Entre las carreras 101 y 104 y calles 96 y 97 (lote 1); entre carreras 101A y 107 y calles 97 y 98 (lote 2); entre carreras 107 y 108 y calles 97B y 98A (lote 3). Se pretende el desarrollo de proyectos que incentiven la consolidación de usos complementarios al uso residencial que permitan la recuperación, protección y construcción de espacio público como respuesta al crecimiento urbanístico, permitiendo la integración de uso residencial y recreativo que atienda el flujo resultante de la comunicación vehicular y peatonal de la Unidad Deportiva con el sector Institucional educativo y el Institucional de servicios (Terminal de Transporte, Plaza de Mercado). El Plan parcial cobijará las siguientes acciones :

A Corto plazo:

- a) Construcción de un Centro comercial y de la música donde se trasladarán las discotecas del Barrio Ortíz
- b) Zonas de parqueo
- c) Amplia zona verde, integrando la arborización y laguna existente al proyecto

A Mediano plazo:

- a) Construcción de un puente transversal entre carrera 105A del Vélez y carrera 107 del Ortíz
- b) Recuperación de la zona de protección del Ortíz y transformación del parque
- c) Traslado de discotecas al Centro comercial y de la música

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

## **9 POLITICA DE DESARROLLO SOCIAL**

### **9.1 ACCIONES DE EDUCACIÓN PARA LA CABECERA**

El alto crecimiento demográfico de la cabecera, el mayor de la zona, que esta por encima del promedio de la región y del departamental, la especialización del municipio en servicios (financieros, comerciales y de salud), imponen una dinámica muy fuerte al sector educativo para que Apartadó tenga una fortaleza en servicios educativos, con el fin de responder a la especialización de los otros sectores. La desescolarización del 13%, llama a implementar acciones encaminadas a reducir esa cifra, la cual es causa de fenomenos que van desde la inserción de la niñez y juventud en la economía informal, el tener que cuidar los hermanos menores mientras la madre va a trabajar, el poco estímulo al estudio y la falta de cupos cerca al lugar de residencia, son algunos aspectos que se tienen que tener en cuenta para poder reducir estas cifras.

En el municipio se viene trabajando en este sentido, proyectos como la **ciudad educadora**, es una estrategia pedagógica, que invita al municipio a utilizar todos los espacios públicos, como escenarios educativos; incluyendo la recuperación y preservación de los recursos naturales, y el **corredor educativo** que implica la construcción física de un nuevo espacio pedagógico que va a concentrar la mayor parte de los servicios educativos en el municipio, tendientes a optimizar los recursos y brindar una educación que esté de acuerdo con la proyección que tiene el municipio como una **ciudad líder en servicios** en donde lo educativo sea la base del desarrollo humano generando la mentalidad de civismo y desarrollo que requiere la ciudad.

Una infraestructura educativa bien distribuida desde el espacio, que permita mejorar la cobertura y la calidad en educación, hace parte de lo que el plan de ordenamiento debe dejar como lineamientos para el sector educativo.

Estrategias aplicables a Apartadó

- Ampliación de infraestructura.
- Construcción de nueva infraestructura.
- Mejoramiento locativo.

A continuación se exponen las acciones pertinentes por comuna y establecimiento educativo. En el Plan de Ejecución se exponen las ponderaciones de sus costos.

#### **9.1.1 Acciones para la Comuna 1**

a) Escuela Urbana La Paz:

Construcción de 8 aulas (mediano plazo).  
Enmallar.

b) Colegio Policarpa Salabarrieta:

Readecuación de techos y pisos.  
Cubierta para la cancha (haría las veces de espacio múltiple).

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Adecuar la malla.

c) Escuela Urbana Santa María:

Construir 4 aulas.  
Enmallar.

d) Construcción de un nuevo Colegio:

Cuenta con lote en Urbanización Bernardo Jaramillo.  
(mediano plazo).

**9.1.2 Acciones para la Comuna 2**

a) Colegio San Pedro Claver:

Construir 12 aulas.  
Construir aula múltiple.

**9.1.2.1 Centro de Recursos Educativos, CREM**

Los diferentes servicios educativos del municipio se encuentran dispersos por la cabecera municipal, lo que ocasiona problemas de desplazamiento para las personas que necesitan realizar actividades en la parte administrativa del sector educativo, igualmente presenta inconvenientes de coordinación de las autoridades educativas.

Los estudiantes carecen de espacios suficientes y adecuados técnicamente para actividades que se realizan en talleres y laboratorios como música, artes, química, física, entre otros, concentrar estos espacios en un solo edificio permite optimizar los recursos y realizar una integración entre los estudiantes del municipio.

Debido a lo anterior se hace necesario reunir en un solo sitio tanto la parte administrativa como los talleres y laboratorios, que permita mayor aprovechamiento de los recursos y mayor integración entre el estudiantado.

Uno de los proyectos mas importantes es la construcción del Centro de Recursos Educativos del Municipio -CREM- como el espacio físico donde se concentrarán la parte administrativa educativa, talleres y laboratorios de artes, música, biblioteca, entre otros, con el fin de que todos los niños y jóvenes estudiantes del municipio pasen por allí, se conozcan, se recreen, aprendan y disfruten de este espacio.

La construcción de esta infraestructura incluye aulas para talleres y laboratorios, así como oficinas para la parte administrativa del sector educativo. El objetivo central es concentrar la mayor parte de los servicios educativos con el fin de optimizarlos y hacerlos más agradables para una mejor formación humana.

**Lugar**

El CREM esta proyectado para ser construido en la comuna 2 (ocho de febrero), entre el lote ubicado entre los Colegios San Francisco de Asís y San Pedro Claver, conformando una especie

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

de ciudadela educativa, acompañado por buena infraestructura vial, seguridad, zonas verdes, puente peatonal y con un buen espacio público a su alrededor.

Metas

A Corto Plazo: estudio de suelos y diseño.

A mediano plazo: licitación y construcción del CREM.

A largo plazo: puesta en funcionamiento del proyecto.

**9.1.3 Acciones para la Comuna 3**

a) Colegio Cadena Las Playas:

Construir 3 aulas.

Construir 2 unidades sanitarias.

Construir espacio deportivo.

Construir tienda escolar.

Construir 2 espacios pedagógicos.

Reparar el enmallado.

b) Colegio Heraclio Mena Padilla:

Mejoramiento de la planta física.

Construcción del bloque administrativo.

Aseguramiento de la parte posterior.

Ampliación de la unidad sanitaria.

Construcción de 10 aulas.

**9.1.4 Acciones para la Comuna 4**

a) Liceo José Celestino Mutis:

Construir 2 aulas.

Construir espacio recreativo y deportivo.

Construir 1 espacio pedagógico.

b) Liceo Nocturno de Apartadó:

Construir 1 tienda.

c) Escuela Rural Pueblo Quemado:

Conversión de escuela a colegio y reubicación del mismo.

d) Escuela Rural Mata de Guadua:

Construir 1 aula.

Reparar unidades sanitarias.

Construir restaurante comedor escolar.

Construir espacio pedagógico.

Reparar enmallado.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**9.1.5 Acciones para el Corregimiento El Reposo**

Su gran dinámica poblacional en parte ejercida por efecto de la troncal Medellín – Turbo, el vertiginoso crecimiento que ha venido teniendo. No es gratuito que sea considerado como suelo urbano; por tal motivo se detallan las siguientes acciones para el centro poblado de este corregimiento de Apartadó

a) Escuela Rural San Martín:

- Construcción de 1 aula.
- Construcción de unidades sanitarias.
- Construcción de restaurante comedor escolar.
- Enmallar.

b) Escuela Rural Sabanillas:

- Construcción de 2 aulas.
- Reparación de 3 aulas.
- Reparación de unidades sanitarias.
- Mejoramiento y ampliación de espacios deportivos.
- Construcción de tienda – restaurante escolar.
- Construcción de espacio pedagógico.
- Enmallar.
- Readecuar vivienda del educador.

c) Escuela Rural Naranjales:

- Ampliación con dos aulas.
- Reparación de unidades sanitarias.
- Construcción de espacio deportivo.
- Construcción de tienda.
- Construcción de espacio pedagógico.
- Enmallar.
- Construir vivienda del educador.

d) Construcción de un Colegio en El Reposo

El corregimiento el Reposo ha tenido un crecimiento muy intenso en los últimos años, pasando de menos de 1.000 personas a casi 4.000 en los últimos tres años. Demanda un Colegio de tal manera que esta población.

En lo preferible al Corto Plazo.

**9.1.6 Programa sobre cultura**

En este subcomponente se adscribe el proyecto de Biblioteca Pública Municipal y el de Casa de la Cultura.

9.1.6.1 Proyecto: Biblioteca Pública Municipal

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. – ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Según se ha expuesto en el municipio, y relacionado con lo que se encuentra en el anexo técnico, este proyecto persigue dotar a Apartadó y Urabá de una Biblioteca que asista los diferentes procesos educativos, culturales y recreativos del municipio. El proyecto busca atender a todos los niveles educativos, desde preescolar hasta la educación superior.

Desde el municipio se posibilitará lo concerniente a la Biblioteca Pública, donde se tendrá en cuenta la zona destinada para tal propósito. Es una idea que queda aquí plasmada y que debe desarrollarse de tal manera que el municipio no cargue con toda la carga presupuestal por la envergadura que tiene tal proyecto, debe diligenciarse su cofinanciación. Ante todo deben seguirse las políticas nacionales e internacionales sobre bibliotecas públicas, con el fin de suministrar el espacio idóneo para tal propósito.

#### 9.1.6.2 Proyecto: Casa de la Cultura

En la actualidad reposa un proyecto para dar al municipio una Casa de la Cultura que supla la demanda de espacio para las actividades que allí deben desarrollarse. Ya existe un proyecto que no ha comenzado a marchar por ausencia de presupuesto. El municipio propenderá por apoyar en la medida de sus posibilidades esta propuesta con el fin de atender y planificar lo concerniente a un ámbito tan fundamental de la vida de Urabá.

## 9.2 Acciones de salud

La OPS considera que un Municipio comienza a ser saludable cuando: “ las autoridades de gobierno, las Instituciones de Salud y Bienestar, las organizaciones públicas y privadas, la sociedad en general, dedican esfuerzos constantes a mejorar las condiciones de vida de la población, promueven una relación armoniosa con el ambiente y expanden los recursos de la comunidad para mejorar la convivencia, desarrollar la solidaridad, la gestión coordinada y la Democracia”.

Fortalecer la ejecución de las actividades de promoción de la salud a nivel local, colocando la promoción como la más alta prioridad del programa político, apoyar la participación de las autoridades del gobierno y la participación activa de la comunidad, fomentar el dialogo. Compartir el conocimiento y a su vez fortalecer las alianzas multisectoriales para mejorar las condiciones sociales y sanitarias en los espacios donde viven las personas, abogando por la formulación de una política pública saludable, mantenimiento de ambientes sanos y promover estilos de vida saludables.

Apartadó se comporta como epicentro y referente en salud para el gran Urabá, lo cual comprende a una parte de los Departamentos de Chocó y de Córdoba. En el municipio de Apartado existen dos hospitales anteriormente públicos los cuales están transformados en Empresas Sociales del Estado -E.S.E.s.- y se avanza en la consolidación de sus áreas de gestión, administración y servicios, para su adaptación al nuevo modelo de la seguridad social en salud y de financiación, basado en la transformación de recursos de oferta en demanda.

Los servicios en salud más que a la ausencia de infraestructura se enfrenta a los desafíos en torno a las implicaciones de la ley 100, donde las responsabilidades que deben asumir los entes

### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

territoriales representan una serie de competencias que no se diligencian con fluidez, en parte, por la poca disponibilidad presupuestal.

Las líneas de acción en salud apuntan a las acciones preventivas más que a lo curativo, y a la extensión de cobertura entendida en afiliación a las distintas modalidades del régimen, que a la disponibilidad de mucha infraestructura donde no hay garantías para las dotaciones y la asignación de personal de manera continuada. De ahí que la generalidad de Urabá conduce a pensar en la optimización de los recursos existentes y en el fortalecimiento de las E.S.E.s municipales y de las redes municipales en salud.

El principal insumo de planeación en salud para el municipio de Apartadó lo constituye el Plan de Atención Básica, el cual perfila los programas y proyectos para extender la salud a los habitantes del municipio, donde se intercalan acciones conexas al bienestar social, al desarrollo de la comunidad, a la educación y a la promoción social.

El imperativo para la salud del municipio y la región es fortalecer las E.S.E. ya que es el medio más idóneo para asistir la salud integral de los habitantes del municipio. Los principales alcances de la optimización de servicios a nivel regional se consignan en los perfiles de proyectos, los cuales persiguen acciones de impacto regional que sirvan de parámetro para distribuir equitativamente las cargas y los beneficios entre todos y cada uno de los municipios, donde pueda consolidarse la red de servicios en atención de segundo nivel

### **9.2.1 Programa: Fortalecimiento de los Hospitales Municipales de la cabecera**

#### 9.2.1.1 Proyecto: Fortalecimiento del Hospital Antonio Roldan Betancur

A través de la E.S.E - Hospital Antonio Roldan Betancur, del orden municipal, se vienen desarrollando programas de atención de segundo nivel para toda la región de Urabá, Córdoba y Chocó, pero la rotación de cartera es muy baja y esto ocasiona grandes dificultades en la prestación de servicios.

Ante todo debe velarse por la adecuación y mejoramiento permanente de sus instalaciones con el fin de incorporar acciones de tercer nivel, lo anterior sustentado en la necesidad de brindar con eficiencia servicios e intervenciones más especializados que están en mora de ser otorgados en mejores condiciones de continuidad a los habitantes de la región.

#### 9.2.1.2 Proyecto: Fortalecimiento del Hospital Edgar Mauricio Plazas Niño

Además se cuenta con la ESE Hospital Edgar Mauricio Plazas Niño, del orden municipal, el cual presta servicios de primer nivel de atención. Esta institución fue creada en Junio de 1998 y al momento aún le falta fortalecer algunas áreas especialmente, el fomento y la promoción de la salud, que le permita brindar un servicio con calidad y oportunidad así como satisfacer toda la demanda presentada.

Para absorber buena parte de la demanda en salud debe ser objeto de una ampliación donde se incorporen servicios y grados de atención más especializados.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**9.2.1.3 Proyecto: Infraestructura para prevención en salud**

Las condiciones sociales de la región exigen desplegar programas de prevención y promoción en salud, lo cual incluye en su integridad acciones de bienestar social. Si bien debe examinarse la correspondencia con iniciativa de la Secretaria de Bienestar Social y Desarrollo de la Comunidad, es importante abrir espacios para que Apartadó cuente con:

- a) Centro de atención integral de la familia y la comunidad.
- b) Centro regional de rehabilitación .

Donde tendrían funciones de forma simultánea diferentes dependencias de la administración municipal.

**9.2.1.4 Proyecto: Mejoramiento del Puesto de Salud del Corregimiento El Reposo**

La dinámica de este centro poblado consolidado en buena medida por el efecto de la Troncal Medellín – Turbo, exige que los habitantes de allí cuenten con un Puesto de Salud en óptimas condiciones que estaría inserto en la red municipal de atención y en la red regional también. De fortalecerse este Puesto de Salud se descargaría una parte de la demanda que se realiza en los hospitales de las cabeceras de Apartadó y Carepa.

**9.2.1.5 Proyecto: Mejoramiento de Puestos de Salud**

Las demandas de contar unidades en salud en óptimas condiciones para extender diversos programas y para integrarlos a la red municipal de atención en salud requiere de un mejoramiento continuo a los Puestos de Salud de la cabecera y del área rural también.

Se inició un proceso de actualización del diagnóstico de la red en el nuevo contexto del aseguramiento, pero el inventario con el que se cuenta de los prestadores de servicios de salud en Antioquia (Instituciones Prestadoras de Salud –IPS.s.- y ambulancias) todavía tiene sus falencias, se han enumerado 51 prestadores en el municipio así como también cuatro administradoras del régimen subsidiado y 8 Entidades Promotoras de Salud que tienen cubrimiento regional y tienen como sede principal este municipio.

A pesar del aumento de la cobertura del aseguramiento a través de los dos regímenes. No se conoce con exactitud la cobertura en servicios de prevención, diagnóstico y tratamiento a la población en general e incluso, se observa decrecimiento en la consulta odontológica y vacunación.

**9.3 Acciones para el Bienestar Social**

Las propuestas para el bienestar social y el desarrollo de la comunidad de Apartadó conlleva a una serie de iniciativas para desarrollarse básicamente en el ámbito urbano, desde el cual se desplegarían programas y proyectos para la zona rural.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Se tiene proyectado a mediano plazo constituir dentro de las áreas de Desarrollo económico y Desarrollo de la Comunidad y participación ciudadana, la creación de unidades de atención esto con el objetivo de brindar una mayor cobertura, eficiencia y calidad del servicio brindado a las comunidades del municipio y, con el fin de dejar cimentada la estructura organizativa de la secretaría.

Por ello es de gran importancia contar con un espacio propicio y adecuado, que nos permita el desarrollo y el logro de una política social que trascienda lo meramente asistencial, para cumplir con nuestra pretensión de ser integral y de demanda municipal.

**9.3.1 Programa: Infraestructura para las áreas estratégicas de la gestión social en Apartadó**

En los diferentes ámbitos del quehacer de la Secretaria se han planteado las siguientes propuestas:

- a) Unidad de información y atención para el empleo.
- b) Unidad de participación ciudadana.
- c) Unidad productiva (Centro de Acopio).
- d) Unidad de desarrollo y organización.
- e) Unidad para la información y la capacitación.

Si bien es cierto la viabilidad financiera de los entes territoriales no brinda el mejor panorama para ejecutar obras de tal envergadura, es fehaciente la necesidad de plantearlas dado que se demandan en una región con tales particularidades sociales, culturales y políticas.

**9.3.2 Programa: Construcción de la sede para la Secretaria de Bienestar Social y Desarrollo de la Comunidad, sus Áreas, sus Unidades de Atención Integral a la infancia, Juventud, Géneros, Tercera Edad, Personas con Discapacidad y para sus programas.**

Se busca la construcción de la sede de la Secretaria de Bienestar Social y Desarrollo de la Comunidad, que posibilite la atención, la orientación y la asistencia a toda la comunidad. Luego de tener una sede como se detalla en el Proyecto de Acuerdo que respalda el presente documento, es pertinente descentralizar unidades y sedes satélites por comunas y corregimientos.

Los términos de tiempo, la posibilidad de cogestionar recursos y la voluntad para dar luz verde a la propuesta como quedo allí consignada requiere ser examinada con el fin de puntualizar mejor su viabilidad.

Debe ubicarse en un lugar de fácil acceso para la mayoría de la población. Se sugiere el terreno ubicado en la carrera 100 al lado del Vivero Municipal, espacio destinado para la zona institucional de acuerdo a la destinación de los usos del suelo dada por el POT; además de ser adecuado en extensión, acceso y ser un referente céntrico para la población, por su cercanía a las instalaciones del Sena, Unidad Deportiva, Hospital Regional, Registraduría, Palacio de Justicia y por supuesto de la Alcaldía Municipal.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**9.3.3 Programa: Infraestructura para proyectos complementarios**

- Construcción de un Centro de acopio, para lo cual se sugiere el espacio ubicado cerca de la Plaza de Mercado y a la Terminal de Transporte (terreno que pertenece al municipio).
- Centro de rehabilitación Regional, proyecto éste que está enmarcado dentro del Plan de Desarrollo “Antioquia nos Une” 1998-2000 y que dice: promover y asesorar la creación de Unidades Regionales de Atención Integral Especializada para personas con discapacidades.

Los programas detallados deben contar con todos los requerimientos técnicos legales, que se necesitan para la atención a la población con discapacidad y de tercera edad.

En la planeación de lo concerniente al Bienestar Social se atenderá lo detallado por la Secretaría de Bienestar Social y Desarrollo de la Comunidad, especialmente en lo relacionado con:

- Área de Desarrollo de la Comunidad y Participación Ciudadana.
- Unidad de Atención Integral a los Discapacitados /as.
- Unidad de Atención Integral a la Tercera Edad.
- Unidad de Atención Integral a los Géneros.
- Unidad de Atención Integral a la Juventud.

Todo se detalla en el anexo técnico.

**9.3.4 Programa para deporte y recreación**

El Instituto de Deporte Municipal (IDEMU) de Apartadó viene realizando toda una serie de actividades para extender la capacidad de infraestructura para el deporte de alto rendimiento en Urabá. A continuación se enuncian algunos que si bien son elementos para llevar a cabo, debe analizarse la responsabilidad del municipio dado que no cuenta con toda la capacidad financiera para ejecutarlos a cabalidad, en lo preferible debe gestionarse dineros con entes del deporte a nivel nacional y departamental.

**9.3.5 Proyecto: Culminación de la Villa Deportiva de Apartadó**

Se requiere terminar la cancha de fútbol y la pista de atletismo, reconstruir el coliseo menor, mejorar la cancha de softball y béisbol, construir patinodromo, una piscina semiolímpica y pista de bicicletas.

Costos estimados:

- Culminar estadio de fútbol con iluminación (\$500 millones).
- Terminar pista atlética (\$600 millones).
- Readecuar Coliseo de Boxeo.
- Construir 3 canchas de fútbol alternas.
- Pista de bicicross (\$10 millones)
- Piscina semiolímpica.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Esta propuesta incluye una parte de lo necesario para el Proyecto de centro de Alto Rendimiento de Urabá, ahora comenzándose a ejecutar.

**9.3.6 Proyecto: Construcción de placas polideportivas en cada barrio de la Cabecera**

Potenciar desde los barrios el deporte con fines recreativos, en los lugares donde no quede espacio disponible se sugiere que se consignent las áreas potenciales dentro de las áreas de expansión urbana.

Planificación conjunta de placas polideportivas en barrios: de acuerdo a la demanda de las comunidades barriales se distribuyen las cargas y los beneficios, a lo cual el IDEMU apoya con una parte de la inversión, las comunidades bien sea en especie o trabajo, es la manera más certera para dotar de tal equipamiento los barrios.

Prioridades de placas polideprotivas urbanas:

- Barrio Velez.
- La Esperanza – se tiene una hectárea, falta construir la cancha.
- Readecuar Policarpa.

## **10 NORMAS URBANISTICAS.**

### **10.1 Concepto.**

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

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

La construcción es el proceso de erección y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso provisto.

### **10.2 Tipología de Usos y Listados de Actividades.**

La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo.

Dichos listados podrán ser enriquecidos y adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación y funcionamiento y otras razones

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. – ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

justificables, para efecto de su similar clasificación; también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación.

Los usos y actividades ya establecidas y clasificadas como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, y que no cumplen con la clasificación, o con la condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se pueden tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por terminación de dicha actividad, a causa del cierre voluntario u obligatorio, por traslado a otro sector que permita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación.

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

Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, la Administración Municipal, debiera proceder a fijar un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, con previa declaración del decaimiento del permiso.

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

Las actividades clasificadas como industrial que esten ubicadas en zona residencial, se tolerarán como asentamientos, pero no se catalogará el área como zona industrial.

Se deben fijará las restricciones correspondientes con relación al uso de la zona sobre la cual se ubican. En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante asignado a la zona.

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

#### **10.2.1 Certificado de Ubicación Industrial.**

Para todo uso industrial ubicado o que se pretende establecer en el municipio, se deberá solicitar a la oficina de planeación del municipio el respectivo certificado de ubicación industrial, para lo cual se requerirá adjuntar la información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos,

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

ambientales, energéticos, de producción y socioeconómicos. Los certificados de ubicación industrial tendrán la vigencia que a continuación se indica:

- Certificado de ubicación industrial de nuevos asentamientos dos (2) años prorrogables.
- Certificado para uso establecido, dos 2 años prorrogables.
- Certificado para usos principales, compatibles o complementarios máximo tres (3) años prorrogables.
- Los certificados de ubicación industrial que se hayan expedido antes de entrar en vigencia este plan y no tengan términos definidos, tendrán la duración de dos (2) años contados a partir de la publicación del presente plan.
- Negación del Certificado Industrial. En caso de no ser factible conceder certificado de ubicación industrial a una determinada empresa en funcionamiento, se procederá a fijarle un plazo máximo de un (1) año para su traslado y se comunicará dicha decisión a las autoridades a quienes compete el control.

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

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

#### **10.2.2 Certificado de Ubicación Para Comercio y Servicios.**

Para todo uso de comercio o servicios establecidos o que se pretenda establecer en el municipio, se requerirá la respectiva licencia de uso o certificado de ubicación a la oficina de planeación del municipio.

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

#### **10.3 Desarrollo Urbanístico o Urbanizacional.**

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

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

Desarrollo Por Programas. Los programas de carácter institucional, educativos, religiosos, de salud o recreativos, tendrán tratamiento especial y se reglamentarán las condiciones y requisitos para su aprobación, según cada caso específico.

También serán urbanizables aquellos predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al municipio, independientes de su destinación o uso, recibiendo tratamiento aquellas que ya cuentan con construcciones y que solamente pretenden efectuar adiciones y reformas a lo existente.

### **10.3.1 Proceso Parcial de Desarrollo Urbanístico.**

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

Clases de Urbanizaciones.

De acuerdo al uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

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

### **10.3.2 Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo.**

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

Todo proyecto de urbanización ubicado en zona a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zona ya urbanizada, debe cumplir con las siguientes condiciones:

- Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes
- Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalaciones de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en el área del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las respectivas empresas.
- Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.
- Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso que estas existan, de conformidad sobre lo dispuesto sobre la materia.
- Que armonice con los usos previstos en el P. O. T. y la zonificación.
- Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en terreno natural.

#### **10.4 Volumen de las Edificaciones y Espacios Conexos y Altura.**

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

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un cerramiento hasta la altura de 2,50 metros, el cual será construido en material de fachada que no requiera mantenimiento.

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

En lotes en proceso de construcción o demolición deberá tenerse un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y la debida protección.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**10.4.1 Tratamiento de Muros y Fachadas.**

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

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

**10.4.2 Ventanas en Muros Sobre Linderos.**

La disposición de ventanas sobre linderos tendrá en cuenta:

En muros en altura con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá apertura de ventanas para la iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sea medianera. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirven, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado de esta sobre su propio predio.

En muros medianeros podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño o la ventana tenga altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado.

**10.4.3 Patios y Vacíos.**

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

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

En las edificaciones de vivienda con altura de tres (3) pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros, para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. La dimensión resultante del patio deberá respetarse desde el nivel en que se comience este y deberá conservarse descubierto.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

En viviendas con un piso, la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima de 4 metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados. Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente, la dimensión mínima del patio será mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en lo anterior, se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros, en edificaciones hasta de tres (3) pisos y a tres (3) metros si es de cuatro pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda ubicadas en el mismo nivel o en diferentes niveles de la edificación, si la distancia entre ventanas es inferior a seis (6) metros. Sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellas en los cuales mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres (3) metros.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas, con un muro cuya altura máxima será la de este piso, en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.

En adecuaciones, reformas o legalizaciones de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la oficina de planeación del municipio, previo estudio, podrá aceptar patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

#### **10.4.4 Fachadas Semicerradas.**

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

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

#### **10.4.5 Voladizos.**

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

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Frente a vías de servidumbre o peatonales con secciones inferiores a seis (6) metros no se permitirán voladizos.
- Frente a vías o servidumbres con secciones entre 6 y 12 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0,50 metros.
- Frente a las vías con sección superior a 12 metros, las edificaciones podrán volar 0,80 metros en paramento cerrado o en balcón.
- La distancia mínima de seguridad entre el punto más extremo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1,50 metros.
- Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.
- La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea del paramento definida en primer piso y fijada por el alineamiento.
- Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse 1 metro del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
- Los lotes que tengan reglamentado retiro lateral o de fondo, podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0,30 metro. Sobre retiros a quebradas, áreas públicas definidas como parque, zonas verdes o recreativas, senderos peatonales de 6 metros mínimos de ancho, la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0,90 metros.
- Los voladizos sobre ochaves, podrán proyectarse hasta 0,90 metros, tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén a dos pisos en zona residencial y comercial, y de 3,50 metros en la zona central del municipio.
- En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0,50 metros.
- El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.
- Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0,90 metros construidos y aprobados antes de la vigencia del P.O.T., que se vayan a adicional, deberán ajustarse a la norma, sólo en la parte a construir.

**10.4.6 Empates Entre Fachadas.**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

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

Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

- Se exigirá un antejardín con un ancho mínimo de 2,0 metros, aún cuando el predio vecino construido tenga una dimensión menor. Con respecto a la edificación vecina, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
- El aislamiento Posterior será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.
- Los alientos laterales si existe en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho hasta una profundidad de tres (3) metros o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
- De edificaciones en lotes de condominio: Serán de un medio como mínimo de la altura del edificio más alto, entre fachadas.

**10.4.7 Ochave.**

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

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

Sector comercial e industrial:  $R = (9 - (d+d')/2) (90/@)$ .

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

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

El radio mínimo de ochave en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros. Si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior, se aplicarán estos últimos.

Cuando la edificación está en cruce de vías con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá ochave.

En todos los casos de ochave se respetará el ancho de los andenes determinados por el radio de giro.

#### **10.4.8 Partición e Integración de Lotes.**

Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación del municipio. Para obtenerla, cada lote deberá cumplir con:

- Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector.
- Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.
- Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- No se admitirá un lote resultante de una partición, afectado al punto que no pueda ser construido.
- Toda partición o integración de lote legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al presente P.O.T. no requerirá de trámite ante la oficina de planeación y se le podrá expedir el alineamiento respectivo.
- Será discrecional de la oficina de planeación del municipio, la partición de lotes ubicados en la cabecera de corregimiento que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las mejoras, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir prestamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

#### **10.4.9 Demolición de Edificaciones.**

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

Las construcciones que se encuentren en las situaciones seguidamente relacionadas serán objeto de demolición:

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la estabilidad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la oficina de planeación del municipio sea indispensable la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.
- En los casos que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
- Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.
- En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y el desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.
- Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de planeación del municipio no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a usos de depósito a la intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación mecánica o de cualquier otro tipo, o para dejarlo sin ninguna utilización.
- No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cívico de la ciudad

**10.4.10 Reformas Adicionales.**

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

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

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

Se trate solamente de reformas menores en primero y segundo piso y no se adicionen áreas significativas a las edificaciones.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros, en caso de no tener la dimensión, la edificación se retirará en primer piso, hasta completarla.

El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere, se tratarán en piso duro y al mismo nivel. El antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor de un metro y no se podrá adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo.

El tratamiento de jardineras y arborización en la zona pública deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluye aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

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

**10.4.11 Espacio Libre Común.**

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

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

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

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**10.4.12 Índice de Construcción y Altura Máxima de Edificaciones.**

La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación del índice de construcción que es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona donde su ubique el desarrollo. Para zonas de alta densidad se propone aplica un índice del 70%, para densidad media se propone aplicar el 65% y para baja densidad se propone aplicar el 60%. Para la cabecera del municipio de Chigorodó se recomienda una altura máxima de 10 pisos, supeditada a la prestación del servicio de acueducto por la presión necesaria para abastecer debidamente el inmueble.

No se tendrá en cuenta dentro del índice de construcción los siguientes espacios:

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

Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea tres (3) pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a diez (10) pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del área del último nivel, el otro 50% podrá ser cubierto por losa. No se contabiliza como espacio construido:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
- Balcones y marquesinas.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.

**Amoblamiento Urbano.**

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**10.4.13 Accesibilidad a los Limitados Físicos.**

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

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

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

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

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

**10.4.14 Escaleras.**

Las escaleras en las edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

- Pendiente máxima será determinada por la formula: dos contrahuellas (2ch) mas una huella (h) es igual a 64 centímetros. Contrahuellas máximo de 18 centímetros.
- El ancho libre mínimo de la escalera será de 1,20 metros, sea esta diseñada con uno o varios tramos.
- Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.
- Cuando las unidades de destinación estén ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- Las escaleras abiertas al exterior y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
- Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de un buitrón.
- Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.

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

Sitios de reunión, asambleas, templos, auditorios, teatros, Tabernas, salas y afines	1 M2/persona
Educacionales	2 M2/persona
Laboratorios	4,5 M2/persona
Deportivos en general	3 M2/persona
Comercio primer piso	3 M2/persona
Comercio en pisos superiores	5 M2/persona
Restaurantes	2 M2/persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 M2/persona
Asistencia clínica	8 M2/persona
Asilos, internados	8 M2/persona
Residencias, hoteles	10 M2/persona
Industrial	16 M2/persona

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

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

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

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

Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escalera de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberán subir

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

hasta la terraza, si esta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes.

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

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

**10.4.15 Licencias de Construcción.**

Para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación de edificaciones, de urbanización y de parcelación de terrenos, será preciso proveerse de la correspondiente licencia de construcción expedida por la oficina de planeación del municipio, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredita el pago de los impuestos estipulados. La licencia tendrá una validez de un año prorrogable por un período igual.

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

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

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

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

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

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

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

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

**10.4.16      *Tramites Para Urbanizar.***

Para la aprobación definitiva de todo proyecto de urbanización, debe cumplir con los siguientes trámites:

- a) Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a disponibilidad de servicios públicos, vías obligatorios y normas urbanísticas.
- b) Visto bueno provisional de vías y loteo y licencia provisional de construcción, para lo cual deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la licencia ambiental,
- c) Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).
- d) Dos copias del proyecto general de la urbanización que contenga el loteo, vías obligadas y propuestas por el urbanizador, sección de vías, andenes y zonas verdes.
- e) La ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, índice de ocupación y densidad de vivienda, cuadro de áreas, área total del lote.
- f) Área destinada a vías, áreas de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos, paz y salvo municipal y escritura del terreno a urbanizar.

La licencia Definitiva de Urbanización se expedirá una vez dado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acta de recibo y entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) ante las entidades respectivas.
- b) Acta de recibo y entrega de vías, zonas verdes públicas y andenes ante la oficina de planeación del municipio.
- c) Escritura registrada de la cesión de áreas públicas (vías, áreas libres, zonas verdes) al municipio.
- d) Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años contados a partir de la entrega oficial al municipio.
- e) El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo e indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

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

**10.4.17      *Tramite Para Reformas o Adiciones.***

Las reformas totales o parciales que superen los treinta (30) metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción nueva.

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**  
**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

- a) Licencia de construcción de la edificación.
- b) Tarjeta de alineamiento vigente.
- c) Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo
- d) Localización de la propiedad con identificación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

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

**10.4.18 Licencia de Ocupación y utilización del espacio público.**

Para adelantar obras de construcción para provisión de servicios públicos y ocupación del espacio público será preciso proveerse de la correspondiente licencia expedida por la Oficina de Planeación del Municipio o quien haga sus veces, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredite el pago de los impuestos estipulados de acuerdo a los Decretos 1504/98, artículo 20 y 796/99.

**10.5 Construcciones Especiales.**

Las edificaciones especiales como Industrias, estaciones de servicios, planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además de las normas establecidas en este documento, a las determinadas por los respectivos ministerios o entidades que las regulen como Ministerio de Educación, Indepportes, Dirección de Salud, Ministerio de Minas y Energía, etc. antes de su aprobación por parte de la oficina de planeación del municipio.

**10.5.1 Trámites Para Industria.**

Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio municipal, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Tramites ante CORPOURABA: Merced de aguas y control de vertimientos de aguas residuales.
- Tramites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia: Certificado de potabilidad del agua para consumo doméstico, autorización sanitaria parte agua, autorización de manipulación de alimentos; dependiendo de la actividad a realizar.
- Tramites ante la Empresa Antioqueña de Energía: Disponibilidad de energía y aprobación de redes de distribución.
- Tramites ante el municipio: Licencia de uso, licencia de construcción y licencia de funcionamiento. Para el otorgamiento de estas licencias, debe cumplir con los trámites anteriores.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U N A L. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

**10.5.2 Estaciones de Servicio.**

Las estaciones de servicio se clasifican en:

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

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

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

La distancia mínima entre estaciones de servicio será de 250 metros en el área urbana y de 500 metros en el área rural.

Las entradas y salidas a las estaciones de servicio deben cumplir con los siguientes requerimientos:

- a) Estar debidamente señalizadas. El ancho de las vías de acceso a la estación no podrá ser menor de 7 metros.
- b) Las entradas y salidas de las estaciones estarán separadas entre sí como mínimo 12 metros.
- c) El diseño geométrico de los accesos a una estación de servicio debe resolverse en forma clara, de tal manera que el tránsito de usuarios no interfiera con la operación de la vía.
- d) Las entradas y salidas deben estar diseñadas siguiendo el sentido de la vía con un ángulo de sesenta (60) grados para vías primarias, y de cuarenta y cinco (45) grados para vías

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO  
COMPONENTE URBANO**

secundarias y terciarias. El ángulo se mide desde el borde de la vía hacia el interior de la estación.

- e) Todos los elementos constitutivos del acceso deben estar alineados por sardineles o defensas.
- f) Ningún elemento constitutivo de acceso, incluyendo el señalamiento, debe presentar obstáculos que afecten la visibilidad o pasen a ser un riesgo.

Los retiros generales al interior de las estaciones de servicio serán:

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

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

Sobre vía troncal, un retiro de 30 metros, de los cuales 15 corresponden al derecho de vía nacional y 15 metros correspondientes al retiro a paramento de construcción.

Sobre vías primarias, un retiro mínimo de 20 metros.

Sobre vías secundarias o colectoras un retiro mínimo de 15 metros.

Sobre vías terciarias o de servicio un retiro mínimo de 10 metros.

Las estaciones de servicio deberán estar separadas de la vía pública por un andén (2,0 metros mínimo) y una zona verde (2,50 metros).

Las estaciones de servicio, de acuerdo a su clasificación, deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

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

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

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**