

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! -PERIODO 2000-2009*

CAPITULO SEGUNDO EL COMPONENTE URBANO

CAPITULO SEGUNDO EL COMPONENTE URBANO

2.1. DELIMITACIÓN DE ZONAS Y PERÍMETROS

Como se dijo anteriormente, de acuerdo al estudio de la aplicación de la ley 388 de 1997, y a la concertación con el Municipio de Vegachí, Allí sólo existen las siguientes zonas:

Urbana, Rural, De Expansión Urbana y de Protección.

2.1.1. LA ZONA URBANA EN VEGACHÍ

2.1.1.1. El perímetro Urbano / Cabecera Municipal

Ver ítem 1.5.2.1. del presente documento.

Ver mapas 28 y 30.

Ver Planos de Formulación: 28 : Usos y Tratamiento del Suelo Urbano, de Expansión y Suburbano. Y 30: Clasificación del suelo Urbano, de Expansión y suburbano.

2.1.1.2. La Zona Urbana en el Corregimiento El Tigre

Ver ítem 1.5.2.1. del presente documento.

Ver MAPA 14: El Perímetro urbano del Corregimiento El Tigre

2.1.2. LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Ver ítem 1.5.1.2.2. del presente documento.

Ver planos de Formulación 28 y 30.

Plano 28 : Usos y Tratamiento del Suelo Urbano, de Expansión y Suburbano.

Plano 30: Clasificación del suelo Urbano, de Expansión y suburbano.

2.2. LA VISIÓN URBANO – REGIONAL

“El Municipio de Vegachí Antioquia, por su localización estratégica y capital humano, ambiental y social, se integrará a los principales centros de consumo y comercialización del centro y occidente colombianos. Buscando satisfacer la demanda de estas zonas y será la principal despensa de productos agropecuarios de la Región” .

Adicionalmente, nuestro municipio, se configurará a partir de la generación de valor agregado a los productos de origen primario, en El Polo de Desarrollo del Nordeste Antioqueño.

Bajo esta concepción, Antioquia concentrará las principales actividades industriales, políticas, administrativas, institucionales, financieras y educativas de la región, en el Municipio de Vegachí Antioquia”

Vale la pena anotar que el principal obstáculo para lograr la Visión propuesta y construida concertadamente, es la pésima infraestructura vial de la región. Sin embargo, bajo la concepción del desarrollo de las vías de comunicación que se ha proyectado a nivel nacional: con la troncal de la paz y a nivel departamental: con la Pavimentación de La Troncal Del Nordeste, es viable ser optimistas hacia el logro de la Visión en el largo plazo.

2.3. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL / POLÍTICO ADMINISTRATIVA

En concordancia con lo preceptuado en el decreto número 1333 de abril 25 de 1986 en su artículo 311 y la ley 136 de junio 2 de 1994 en sus artículo 117, para mejor prestación de los servicios a cargo del Municipio, las diferentes zonas se podrán dividir mediante acuerdo por los respectivos concejos.

Si bien antes de la promulgación de la ley 388 se tenía facultades para zonificar, para nadie es un secreto que de acuerdo a la ley 136 de 1994, sólo existe zona urbana, zona rural y corregimientos. A nivel de la división veredal no se ha podido establecer un sustento legal por cuanto este tipo de división política no está legalmente constituida.

En un intento por generar alternativas de desarrollo equitativas y oportunidades económicas a toda la población, evitando de alguna manera la urbanización no planeada del municipio de Vegachí. Se ha propuesto adicional a la zonificación estricta hecha por la ley 388 de 1997, dividir el municipio en Zonas Homogéneas desde diferentes ángulos: Físico, Económico, de Infraestructura, Cultural y de Equipamiento, entre otros. Es así como en el presente documento se presentan diez

(10) zonas o Barrios perfectamente demarcados en la zona urbana y cinco (5) Centros Zonales en la Zona Rural del Municipio.

Es de anotar que esta división político administrativa y la zonificación propuesta permiten un mayor control administrativo y funcional. Además desarrollar unas políticas de planeación, acorde con la situación y necesidades de sus distintos habitantes, en todo el territorio municipal.

En primera instancia, antes de retomar la zonificación propuesta para la zona urbana, es importante retomar la identificación técnica que se realiza a partir de la formación catastral, levantamiento físico, técnico, legal y socioeconómico de cada uno de los predios. Esto nos permite unificar criterios en el manejo e identificación de nuestros ciudadanos, contribuyentes y población objeto de ser encuestada, entre otros.

Información Catastral Urbana

A nivel catastral urbano se encontró diferencias entre los datos tomados en campo y los indicados por la resolución Nro. 0718 del 27 de Diciembre de 1996 (Vigente hasta el 31 de diciembre del año 2001), emanada de la División de Asesoría Catastral del Departamento de Antioquia.

TABLA 2: DIVISIÓN CATASTRAL URBANA

MANZANA	PREDIOS FALTANTES O QUE NO EXISTEN	TOTAL PREDIOS	MANZANA	PREDIOS FALTANTES O QUE NO EXISTEN	TOTAL PREDIOS
1		15	48	39	44
2		7	49		44
3		1	50	34-35	34
4		25	51		1
5		4	52		12
6		3	53		9
7		1	54		26
8		19	55	12-19	26
9		28	56		27
10	32-41	32	57	7	29
11		12	58		1
12		33	59		39
13		22	60		34
14		16	61		26
15		16	62		28
16	1-2	7	63		22
17	17	20	64		22
18		5	65		25

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! -PERIODO 2000-2009*

19		44
20		51
21		12
22		23
23		11
24		19
25		12
26		14
27		5
28		4
29		27
30		14
31	8-13	13
32		35
33		47
34		21
35		36
36		23
37	19	20
38		28
39		21
40		1
41		25
42		22
43		54
44	13	27
45		1
46		33
47		16

66		38
67	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	33
68	2-17-19-21	24
69		31
70		40
71		1
72	12	14
73		54
74		9
75		16
76	NO EXISTE ESTA MZ.	
77		32
78		30
79		34
80		1
81		9
82	NO EXISTE ESTA MZ.	
83		12
84		3
85		11
86	NO EXISTE ESTA MZ.	
87		1
88		7
89		47
90		5
91		1
92		1
999	NO EXISTE ESTA MZ.	
	TOTAL PREDIOS:	1828

NOTA: Todos los predios son consecutivos y van desde el uno hasta terminar. Se exceptúa en esta numeración a los faltantes o que no existen.

FUENTE: Catastro Departamental / Tesorería del Municipio.

División Político – Administrativa Urbana: Sectorización En Barrios.

La zona urbana en razón de la dinámica propia de su construcción y otros factores, está dividida en sectores homogéneos de configuración urbana y condiciones socioculturales especiales.

NUMERO 1: Zona 1: Barrio El Trapiche.

Considerada subnormal con problemas de infraestructura de servicios básicos.

Cuenta con acueducto y alcantarillado deficiente, las viviendas en su mayoría están construidas en materiales poco resistentes y vulnerables a las inclemencias del clima, tiene problema de empozamiento y conducción al aire libre de aguas negras.

Límites de la zona número uno:

Por el Norte extremo, última vivienda, limitante con el caño la ciénaga al cruce con la carrera 50 por esta vía hacia el sur del comando, de aquí que marca límite con la zona la Paz, hacia el extremo sur del comando, de aquí al oriente en línea recta a encontrar la cota 977, sigue hasta encontrar la calle 60A (cristalina) y sigue con una franja aprox. De 40 mts de ancho a encontrar el caño (o punto de partida).

NÚMERO 2 : Zona 2: Barrio La Paz.

Es una de las zonas más consolidadas del municipio por presentar una planificación previa a su construcción. En los últimos años esta zona ha sido objeto de construcción de vivienda de interés social para los habitantes de escasos recursos del municipio, cuenta con obras de urbanismo, servicios públicos, zonas verdes, arborización y alumbrado público.

Límites de la zona número dos:

Partimos de la intersección de la carrera 50 con el caño norte natural, por este hacia el occidente hasta encontrarse con el río Volcán, por el Este aguas abajo hasta el puente el Sena, de aquí en sentido hacia el oriente sobre la calle 59 a encontrarse con la carrera 50, de aquí en sentido norte por toda la vía hasta encontrarse con el caño natural, punto de partida.

NÚMERO 3: Zona 3: Barrio Mónaco.

Es una zona considerada sin consolidar en la cual se observa que a pesar de estar localizada inicialmente fuera del perímetro urbano y sus construcciones sin normas de construcción aprobadas, cuenta con servicios básicos como acueducto, alcantarillado y alumbrado público, conseguidos por la autogestión comunitaria. Esta zona cuenta con vías no carretables en muchos tramos y el acceso a la mayoría de las viviendas es por sendero o camino.

Límites de la zona número tres:

Partimos del cruce de la intersección de la calle 59 con el río Volcán, de aquí aguas arriba a encontrar la quebrada Mónaco, doblamos al Occidente aguas arriba por la quebrada Mónaco hasta el cruce con la troncal, continuamos hacia el Norte por toda

la vía con una extensión 150 mts aproximadamente, de aquí continuamos hacia el Occidente aprox. En 150 mts a encontrar la carrera 56 (Mónaco), proseguimos por todo lo largo de la vía hacia el sur a encontrar la calle 59, de aquí hacia el oriente por todo lo largo de esta calle hasta encontrarnos con el puente el Sena, punto de partida.

NÚMERO 4: Zona 4: Barrio El Departamento.

Es el sector del municipio con mayor densidad poblacional, ha sido construido sin planificación urbanística, de manera anárquica. Concentra mas del 50 % de la población total del casco urbano del municipio, presenta un crecimiento demográfico importante y una población infantil significativa. Las viviendas en su mayoría son el resultado de un proceso de construcción y mejoramiento continuo. Aunque tiene buenas vías de acceso y zonas verdes planeadas, su situación actual es precario. Cuenta con acueducto y alcantarillado, en algunos lugares no existe alumbrado público. Tiene algunas viviendas concentradas en el margen del río el volcán, de manera que están expuestas a un alto riesgo de inundación.

Límites de la zona número cuatro:

Por el Norte en la intersección de la carrera 50 con la calle 59 (Sena) de aquí hacia el Occidente a todo lo largo hasta encontrarnos con la troncal, aquí giramos hacia el sur por esta a encontrar el cruce con la calle 56 (El caño), de aquí hacia el Oriente proseguimos hasta encontrarnos con la carrera 50 (Calle principal), continuamos hacia arriba o sea el norte por toda la vía a encontrarnos con la calle 56 (El Sena), punto de partida.

NÚMERO 5: Zona 5: Barrio La Planta.

Es una zona aledaña al cauce de la quebrada La Gallinera, presenta viviendas en precarias condiciones en algunos casos reubicables. La infraestructura de vías se encuentra en regular estado, cuenta con acueducto, no hay alcantarillado ni alumbrado publico. La consolidación de la vivienda es esporádica y depende de las condiciones económicas fluctuantes de los propietarios.

Límites de la zona número cinco:

Partimos de la intersección de la carrera 50 (Calle principal) con la calle 56 (El caño) cerca la futuro puente sobre el río el Volcán , a todo lo largo dela calle 56 en sentido Oriente - Occidente hasta encontrar la troncal, de ésta bajamos en sentido Norte- Sur hasta encontrar el cruce con la quebrada la Gallinera (ö cañada Honda), De aquí por ésta aguas abajo al fondo extremo de la diagonal 51, a salir a la carrera 50, por ésta en

sentido Norte y pasando por el puente avanzamos hasta encontrarnos con la intersección con la calle 56 y su futuro puente, punto de partida

NÚMERO 6: Zona 6: Barrio Central O De Actividad Múltiple.

Concentra las diferentes actividades institucionales, residenciales, comerciales y de recreación. Presenta conflictos de uso en algunos sitios, principalmente cerca al hospital municipal. La vía principal y algunas vías colectoras esta pavimentadas en concreto hidráulico. Cuenta con alcantarillado, acueducto, alumbrado público y zonas verdes que requieren de mantenimiento.

Límites de la zona número seis:

Por el Norte como punto de extremo de la diagonal 51 con la calle 55, de aquí en línea recta hasta el río la Cruz a 30 mts de la carrera 50, aguas arriba por éste hasta el puente de la calle 47, de aquí hacia el oriente por toda la vía la pasamos perpendicularmente 30 mt lineales (Cementerio) , seguimos con dirección Sur- Norte una franja de 30 mts paralela a la carrera 50 hasta encontrarnos con la calle 49 (La llana), doblamos en sentido Sur Oriental y continuamos con la misma franja hasta pasar por la carrera 49 y avanzamos 30 mts más, seguimos en línea recta paralela y a 30 mts de la carrera 49 a encontrarnos con el río Volcán, de aquí por el río aguas arriba proseguimos hasta encontrarnos con el puente que se encuentra en la carrera 50, continuamos por ésta en sentido Norte - Sur hasta encontrarnos con la diagonal 51, por esta hasta su extremo Norte, punto de partida.

NUMERO 7: Zona 7: Barrio Vegachí Viejo.

Es la zona mas tradicional del municipio, considerada en su mayoría residencial aunque cerca de la vía principal tiene un comportamiento comercial. En la salida a La Llana, como se conoce tradicionalmente la vía principal de esta zona, se ubican las viviendas de mayor consolidación del municipio con altura hasta de 3 pisos, es lugar de residencia de las familias tradicionales del municipio. La vía principal y colectoras están pavimentadas, cuenta con la totalidad de servicios públicos.

Límites de la zona número siete:

A treinta metros del cruce de la carrera 49 con el río Volcán, en sentido Sur occidente una línea recta a encontrarnos con la calle 48, por esta en sentido suroriente hasta la carrera 45 y de aquí continuamos por el camino viejo hasta la mayoría de la hacienda Vegachí, de aquí bajamos en sentido nororiente a encontrarnos con el camino real y por este en sentido hacia el norte a todo lo largo a encontrarnos con la calle 49 (la llana), por ésta continuamos hacia el occidente hasta el punto donde se acercan más a

río Volcán, por éste continuamos aguas arriba hasta llegar al punto inicial antes de llegar al puente colgante 30 mtL.

NÚMERO 8 : Zona 8: Barrio Puerto Nuevo.

Al igual que el trapiche es una zona con amplias necesidades y con población de menores ingresos, se ubica a la entrada del municipio sobre la Troncal del Nordeste. Son viviendas que están siendo objeto de un programa de reubicación, no cuentan con alcantarillado, la prestación del servicio de acueducto es deficiente, y la totalidad de las vías se encuentran sin pavimentar. La zona aledaña al cementerio municipal presenta características de alto riesgo, debido a la posibilidad de deslizamientos.

Límites de la zona número ocho:

En su punto extremo del norte como es el cruce de la carrera 50 con la calle 45 partimos, de aquí seguimos en sentido occidental a encontrarnos con la troncal, por ésta y en sentido Norte sur continuamos hasta encontrarnos con el río la Cruz y la desembocadura de la quebrada Canalones, aquí pasamos hasta el oriente (donde se construirá el puente de unión de la troncal) pasando por la vía principal más 30 mts y continuamos hasta llegar a la parte de atrás del cementerio y en sentido oriente-occidente seguimos a encontrarnos con la carrera 50, punto de partida.

NÚMERO 9: Zona 9: Barrio Puente Colgante - Variante Oriental.

La zona del puente colgante, es una zona central que presenta características más consolidadas, similares a las de la zona de Vegachí viejo, aunque sus vías están sin pavimentar y en muchos casos las construcciones requieren de vías de acceso y de acabados, esta zona tiene facilidad de acceso al centro administrativo, institucional y comercial del municipio.

Esta zona debe ser articulada a la zona céntrica por medio de la construcción de viviendas, comercio e instituciones, al estar ubicada en el centro del municipio y contar con diferentes vías de acceso y salida del municipio. Cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado público.

Límites de la zona número nueve:

Partimos en su extremo norte, como es la cota 977 detrás de la línea sur del comando, de aquí continuamos hacia el occidente pasando por el comando hasta encontrarnos con la carrera 50, de aquí vía abajo o sea al sur vamos a encontrarnos con el puente del río la Cruz, aguas abajo pasamos del río la Cruz a llegar al río

Volcán, continuamos aguas abajo hasta encontrarnos con el paso más cercano a la vía la Llana, pasamos a ella y continuamos por ésta en sentido suroriental a encontrarnos con el cruce del camino real y carrera 40 y avanzamos 50 metros más, desde éste punto y sentido norte seguimos hasta encontrar el puente sobre el río Volcán y continuamos a encontrarnos con la variante oriental, por ésta continuamos en todo lo largo hasta 50 metros antes de llegar a la carrera 49A, punto que nos marca una franja de un ancho de 50 mts con referencia a una línea curva paralela a la variante oriental, continuamos por ésta hasta encontrarnos con la cota 970, por ésta seguimos hacia el norte hasta encontrarnos con la línea proyectada sur del paramento del comando, punto de partida.

NUMERO 10: Zona 10: Barrio Hawaii.

Es una zona construida y urbanizada inicialmente de manera arbitraria, está ubicada sobre el cauce del río Volcán y la Cruz con el consecuente riesgo de inundación, ha sido objeto de un programa parcial de mitigación de riesgo, es necesario continuar con las obras para estabilizar el suelo.

Límites de la zona número diez:

Partimos del cruce de la calle 50 en el río la Cruz en el puente colgante, por el río aguas abajo seguimos a encontrarnos en la desembocadura de la quebrada la Gallinera, por ésta y aguas arriba continuamos a encontrarnos con la troncal, por ésta vía continuamos hacia el sur hasta encontrarnos en el cruce en la calle 47 (cementerio), continuamos en un sentido occidente- oriente por la calle 47 a encontrarnos con el río la Cruz, aguas abajo continuamos por el río hasta encontrarnos con el puente colgante de la carrera 50, punto de partida.

Ver MAPA 13: División de Barrios y Perímetro Urbano

24. SUELO DE PROTECCIÓN EN LA ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN

Ver ítem 1.5.1.2.5. Suelo De Protección del Presente Documento.

Ver Plano de Formulación número 21: Clasificación del Suelo

Ver MAPA 17: Áreas de protección en Suelo Urbano y De Expansión

2.5. ZONAS DEFINIDAS COMO ESPACIO PÚBLICO URBANO

La Constitución Nacional dispone en su artículo 82 “Es deber del Estado velar por la

protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre los intereses particulares. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística, regularán la utilización del suelo y espacio urbano en defensa del interés común”.

Además tenemos en cuenta lo estipulado por la ley 9 de 1989 artículo 5° “entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

El espacio público debe considerarse como un elemento estructurante del municipio su importancia debe ser entendida no solo en relación con los aspectos físicos y funcionales de los elementos urbanos y de municipio en general sino también de una manera fundamental, en relación con la articulación social y la consolidación de un espíritu cívico cohesionado, participante y democrático.

El Espacio público esencialmente está constituido por el tejido urbano que está compuesto por una sucesión de elementos significativos que forman una red jerarquizada de continuidades: y centros que convoquen y distribuyan armónicamente constituido por el conjunto de los siguientes elementos:

1. NATURALES.

- Balcón Turístico Natural – Mirador Municipal.
- Cerro para Elevar Cometas en La Salida A La Llana.
- La Quebrada La Gallinera y Los Ríos Volcán y La Cruz: Es la quebrada que surte el acueducto atraviesa el área urbana, contiene espacios potenciales de protección y recreación. Allí se propondrá la creación del Malecón Parque Lineal Recreativo.

2. ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.

- Puentes Colgantes: Barrio Hawai y Sector de la Alcaldía.
- Parques:

LA PAZ
DEPARTAMENTO
PRINCIPAL

- Plazoletas:

PLAZOLETA DE LA PLAZA DE MERCADO

AREAS DETERMINADA COMO ESPACIO PÚBLICO URBANO **DETERMINACIÓN DEL INDICE DE ESPACIO PÚBLICO**

PARQUES:

LA PAZ : 4.692,82 M2
DEPARTAMENTO : 5.529,62 M2
PRINCIPAL : 337,97M2

AREA DESTINADAS:

PLAZOLETA DE LA PLAZA DE MERCADO

396,13M2

TOTAL AREA DE ESPACIO PÚBLICO ACTUAL : 10.956,54 M2

POBLACIÓN PROYECTADA AÑO 2000 : 17.153 Habitantes

INDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO ACTUAL :

$17153 / 10.956.54 = 1.565$ M2 DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE

1,565 M2 / HABITANTE

3. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS – SISTEMA DE ENLACE Y ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Con el fin de incrementar el Índice de Espacio Público Municipal se ha propuesto incorporar:

Zonas Verdes

Parque Lineal – Malecón sobre los Ríos Volcán y la Cruz

Parque de La Caña

Zona Lote Anexo al Parque Principal -

Expansión del Parque Principal

NOTA : Para el Parque Lineal – Malecón. Se formulará un Plan Parcial.

META A ALCANZAR CON BASE EN LOS PROYECTOS A INCORPORAR

Elementos (Proyectos) A Incorporar en el EOTM

Zonas Verdes	:	14.498,92
Parque Lineal – Malecón sobre los Ríos Volcán y la Cruz	:	54.021,74
Parque de La Caña	:	40.986,52
Zona Lote Anexo al Parque Principal - Expansión del Parque Principal	:	222,59
		<hr/>
		109.729,77

NOTA : Para el Parque Lineal – Malecón. Se formulará un Plan Parcial.

Meta Para El Indice De Espacio Público Al Año 2009

Espacio Público: Area Actual	:	10.956,54 M2
Area a Incorporar con Proyectos	:	109.729,77 M2
		<hr/>
A. TOTAL AREA ESPACIO PÚBLICO 2009	:	120.686,31 M2
		<hr/>
B. POBLACIÓN PROYECTADA AL AÑO 2009	:	19.316
		<hr/>
C. INDICE ESPERADO AL AÑO 2009 (A/B)	:	6,247 M2 / HABITANTE

Ver MAPA 22: Mapa de Espacio Público e Invasión del Espacio Público Urbano

Ver MAPA 22: Mapa de Espacio Público e Invasión del Espacio Público Urbano

2.6. ZONAS DESTINADAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL –VIS-

Con base en el análisis de la información recopilada en campo y a partir de las unidades de actuación urbanística en el sector de Puerto Nuevo, El Departamento y a Planta se ha estimado 176 viviendas a reubicar en el corto plazo, esta situación

sumada a los procesos de urbanización actuales y al crecimiento de la población, determinan la cantidad de viviendas de interés social requeridas en el largo plazo.

Proyecciones para el año 2009

	Nº de viviendas	Aumento población
CRECIMIENTO ESTIMADO: Estratos uno y dos.	330	1650
Reubicación sector Puerto Nuevo, El Departamento y otros – VIS-	176	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS-	147	1000
Vivienda de Emergencia (eventualidades)	50	250
TOTALES	703	2900

DESTINACIÓN	%
Vivienda de interés social	53.05 %
Vivienda estrato medio y bajo	46.95 %
Total	100%

Si en promedio se destina un lote de 90 m² para la construcción de vivienda, urbanismo y equipamiento comunal, se requeriría en total un área de 63.270 m² = 6.32 Has.

En la zona consolidada urbana se permitiría redensificación en altura reglamentada, así como en los lotes urbanizados no construidos, aprovechando la infraestructura de los servicios públicos básicos y domiciliarios y los equipamientos actuales y futuros.

Esta redensificación podría asumir un porcentaje aproximado del 40% de la solución de vivienda proyectada al año 2009. aproximadamente 330 viviendas.

ZONAS DESTINADAS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

En Primer Lugar se ha considerado la Zona Número Uno dentro del Suelo de Expansión Urbano, localizado en el sector El Trapiche, anexo al Barrio La Paz cuatro. Sin embargo, existen proyectos actualmente en consolidación. Así:

Proyectos Actual Consolidación:

La Paz 1,2,3 y 4.
Salida a la Llana.

Para Desarrollar:

El Trapiche: Suelo de Expansión Uno.

Ver plano de formulación número 28: Usos y Tratamiento Urbano, Suburbano y de Expansión.

El área estimada necesaria para la ubicación de la vivienda con proyección al año 2009 es menor al área disponible en los lotes de expansión, por lo tanto es necesario aclarar que existen otros usos que se pueden localizar en estos sectores como la recreación activa y pasiva, protección obligada a los rios Volcán y La Cruz, a las quebradas, al equipamiento social, industria liviana compatible con vivienda, comercio y servicios múltiples

Paralelamente con el ofrecimiento de vivienda, mediante la ejecución de proyectos de vivienda en los lotes de expansión, así como la redensificación, se debe acometer el mejoramiento de la vivienda en malas condiciones constructivas, con deficiencias de los servicios públicos básicos domiciliarios y el deterioro del entorno que tiene que ver con las vías y espacios públicos.

Ver MAPA 15: Mapa de Tratamiento y Uso Potencial del Suelo Urbano

2.7. SOBRE LOS USOS Y TRATAMIENTOS EN EL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y SUBURBANO.

USO PRINCIPAL.

Corresponde a la actividad dominante en un sector (zona) del municipio, bien porque constituye una expansión clara de su vocación, ó ya porque responde a las

necesidades colectivas de la comunidad, previstos de manera expresa en el Plan de Ordenamiento. El uso principal en el sector o barrio es el residencial, el uso agropecuario, en cambio, es el dominante o principal en la zona rural del municipio. Todo de conformidad con el principio de mescal o coexistencia controlada de usos contemplada en el presente estatuto.

USO COMPLEMENTARIO.

Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar ó permitir al lado de usos principales, puesto que constituye el suplemento propio compatible, tal es el caso de los usos comerciales institucionales, recreativos y de servicios, en las denominadas áreas centrales bien sea del municipio o de los barrios y del uso residencial y recreativo en el área rural del municipio.

USO RESTRINGIDO.

Corresponde a aquellas actividades que solo bajo precisas circunstancias y especificaciones, y previo análisis particular de la Oficina de Planeación del municipio, se puede tolerar en simultaneidad con otros usos. Tal es el caso de las actividades que requieren zona de cargue y descargue de mercancías, el funcionamiento de establecimientos abiertos al público, los servicios funerales y otros sometidos a condiciones y exigencias especiales para su desarrollo.

USO PROHIBIDO.

Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o limpian la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector ó deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo municipal. Tal es el caso de actividades industriales contaminantes dentro del perímetro urbano, con simultaneidad con usos residenciales, ó un uso comercial en zona declarada exclusivamente residencial.

ZONIFICACIÓN DE LOS USOS

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO

ZONA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Están allí localizadas las viviendas construidas en serie, con recursos tipo subsidio del Estado y con características urbanísticas, de espacio público y de equipamiento muy definidas.

Requiere un proceso de Consolidación en materia de Fachadas, infraestructura vial y recreativa.

La vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vida de los hogares de menos ingresos, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los estudios de ingresos familiares.

ZONA RESIDENCIAL

Son las correspondientes al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda y sus exigencias complementarias.

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL

Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con fines de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias.

ZONA DE INTERÉS PÚBLICO

Se ha determinado como Zona de Interés Público, el área determinada para la construcción de infraestructura de Equipamiento Deportivo y Recreativo, donde se proyecta construir el Parque de la Caña y el Coliseo Municipal.

SUELO DE PROTECCIÓN

Son aquellas zonas que se encuentran localizadas sobre el margen de los ríos Volcán y La Cruz, que están en Amenaza Alta por Inundación y su infraestructura requiere ser reubicada principalmente la vivienda por ser de alto riesgo. Se estima que las personas allí residenciadas, serán beneficiarias de programas de Vivienda de Interés Social.

Se ha propuesto la construcción del Parque Lineal tipo Malecón con el fin de garantizar la protección y conservación.

Tiene prevalencia las áreas de manejo especial en términos ambientales tales como: conservación y preservación del Bosque, manejo de la llanura de inundación y la protección de zonas de riesgo.

ZONA Y CORREDOR DE USO MÚLTIPLE

Es la zona donde se conjugan diversos tipos de uso, comercial, residencial, institucional y de servicios. Regulándose a partir del cuadro de Usos y Tratamiento en materia de Principal, complementario, restringido y prohibido.

ZONIFICACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN

ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA

Constituidas por las áreas que es probable incorporarlas al área urbana que no se han urbanizado y es inminente su intervención para su urbanización y construcción.

ZONIFICACIÓN EN SUELO SUBURBANO

Está identificada como la Zona de Intervención por parte del Municipio para controlar el desarrollo urbano en torno a los sistemas estructurantes Ingenio Vegachí y Centro de Acopio.

Se ha propuesto la Consolidación de una Zona Industrial que garantice la inversión pública y privada en éste sentido, proponiendo vivienda de baja densidad y algunos usos complementarios como de servicios y comerciales.

Tiene características propias a nivel de localización, infraestructura vial y servicios.

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! -PERIODO 2000-2009*

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! - PERIODO 2000-2009

**ZONIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS
EN LAS ÁREAS DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y SUBURBANO**

ZONA	BARRIOS – SECTORES	CARACTER O TIPO DE TRATAMIENTO	USOS DEL SUELO			
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
EN SUELO URBANO						
Zona de Vivienda de Interés Social	La Paz 1,2,3 y 4. Salida a La llana.	Consolidación	Vivienda	Comercial	Industria Artesanal	Industria Pesada
Zona Residencial	El Departamento y La Planta	Mejoramiento Integral Urbano – Consolidación	Vivienda	Comercial y de Servicios	Industrial Artesanal	Industria Pesada.
Zona de Desarrollo Industrial	La Variante – La Planta	Construcción – Consolidación	Industria	Vivienda de Baja Densidad	Comercio y Servicios	Agropecuario
Zona de Interés Público	Puente Colgante – Parque de La Caña	Protección de Llanuras de inundación – Construcción de infraestructura	Deportivo - Recreativa	Institucional – Equipamiento Comunitario		Vivienda – Industria
Suelo de Protección	Zonas de Riesgo Alto Y Amenaza Alta por inundación. Parque Lineal. Y Puerto Nuevo	Reubicación de Viviendas y Conservación.	Protección de Llanuras de Inundación – Construcción y Desarrollo Recreativo. Mejoramiento Integral.			Vivienda, Comercio, Servicios e Industria.
Zona de Uso Múltiple	El Centro y Barrio Vegachí Viejo	Consolidación	Vivienda	Comercio, Servicios e Industria Artesanal	Comercio, Servicios y actividades que generan alta contaminación	Agrícola y Pecuario Industria Pesada, Servicios al Vehículo
Corredor de Uso múltiple	Predios aledaños a la Carrera 50 hasta la esquina del Campamento de Obras Públicas y Alrededor del Parque Principal	Consolidación	Comercio y Servicios	Vivienda	Industria Artesanal	Agrícola Y Pecuario
EL TIGRE -SUELO URBANO-						
Cabecera Corregimiento El Tigre	Corregimiento El Tigre	Mejoramiento Integral Urbano - Consolidación	Vivienda	Comercial y de Servicios	Industrial Artesanal	Industria Pesada.
Suelo de Protección Corregimiento El Tigre	Zonas de Riesgo Alto Y Amenaza Alta por Movimientos En Masa.	Reubicación de Viviendas y Conservación.	Protección de Llanuras de Inundación – Construcción y Desarrollo Recreativo. Mejoramiento Integral.			Vivienda, Comercio, Servicios e Industria.
EN SUELO DE EXPANSIÓN						
Suelo de Expansión Uno –E1- Zona de Vivienda de Interés Social	Sector El Trapiche	Desarrollo	Vivienda	Comercial y de Servicios	Industria Artesanal	Industria Pesada
Suelo de Expansión –E2- Salida a la Llana	Salida a La Llana. Margen Derecho de Vía	Desarrollo	Vivienda	Comercio y Servicios	Industria Artesanal	Industria Pesada
Suelo de Expansión -E3-Puente	Sector Puente Colgante –	Desarrollo	Vivienda	Comercial y De Servicios	Industria	

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! - PERIODO 2000-2009*

Colgante – Comando de Policía	Comando de Policía, vía Alternativa a la Piscina					
-------------------------------	--	--	--	--	--	--

EN SUELO SUB-URBANO

Suelo Sub-Urbano	Sector Ingenio Vegachí – Centro de Acopio	Desarrollo Industrial	Industrial	Vivienda de Baja Densidad (Dos Viviendas Por Hectárea), Comercio y Servicios		Vivienda de Alta Densidad
------------------	---	-----------------------	------------	--	--	---------------------------

Ver Plano número 28: Usos y Tratamiento en el suelo Urbano, de Expansión y suburbano.

Ver Plan número 31: Mapa de Usos y Tratamientos del Suelo Urbano en el Corregimiento El Tigre

NOTA : Aunque el Suelo Sub-Urbano pertenece al suelo rural, se localiza su Zonificación de Usos en el Componente Urbano por razones metodológicas y de presentación: la escala del mapa.

2.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y SUBURBANO.

2.8.1. NORMAS BÁSICAS PARA TODO PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES :

Para todo proyecto de urbanización en cualquiera de los sectores correspondiente al perímetro urbano y suburbano deberán cumplir con las siguientes exigencias básicas mínimas.

Debe garantizar las condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.

Debe ofrecer accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios básicos como acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección e basuras.

Debe reservar áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales, en la forma establecida en el presente estatuto y en general el Plan de Ordenamiento Municipal.

Debe respetar, según el caso, los retiros a corrientes de agua y vías.

Debe ser coherente el uso que propone con lo establecido en este estatuto.

No se permitiría la presencia de sistema de tratamiento de agua como campos de infiltración, sumideros y pozos sépticos dentro del perímetro urbano.

PROPUESTA URBANA.

Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal un estudio de urbanismo que contemple las relaciones e incidencias del proyecto propuesto con respecto al barrio o sector aledaño que más directamente se relacionará además debe presentar certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos expedido por la empresa o empresas que los presten. También presentará plan vial.

En caso de que la urbanización no tenga una relación directa con la malla urbana, como puede estar localizada en zona suburbana o rural y se ve claramente que no podrá tener ninguna certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, el urbanizador interesado debe presentar un proyecto de autoprestación de los servicios públicos.

ESTUDIOS DEL SUELO.

A todo proyecto de construcción se le podrá exigir un estudio de suelo, dependiendo de las condiciones del terreno donde se pretende construir, según la clase de construcción y además las implicaciones y peligros que puedan presentarse tanto para sus posibles futuros usuarios de la obra como de las consecuencias que se puede causar al modificar el terreno y que posiblemente afectarán el medio ambiente.

Parágrafo:

Para los proyectos de un grado relativo de complejidad deberán presentar en su estudio de suelos:

- * Localización, magnitud y características del proyecto.
- * Resultados de la investigación de campo realizada
- * Características geotécnicas del terreno
- * Criterios y parámetros de cimentación
- * Recomendaciones constructivas
- * Limitaciones y alcances del estudio

ÁREAS GEOLÓGICAMENTE INESTABLES NO RECUPERABLES Y ZONAS DE RIESGO.

Estas áreas no podrán en ningún caso ser utilizadas en ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones permanentes.

En estas áreas específicas solo se podrán adelantar acciones de tipo ambiental y mejoramientos de estabilización geológica.

Las zonas con estas características y que presentan asentamientos de viviendas y/o comercio se deben de emprender las acciones pertinentes; en los 3 primeros años, para reubicarlos en terrenos aptos para tal fin.

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollo urbano se extenderán en lo posible por áreas públicas, sin embargo cuando por caso extremo no sea así y se vea la obligación de extenderlas por áreas privadas, será obligatorio constituir un acta por las partes donde se las respectiva cesión de fajas o servidumbre a nombre de la empresa de servicios públicos Municipales.

Estas redes deben ser construidas por el interesado, solo cuando las empresas de

servicios las construyan, estará exento el interesado de su construcción directa, pero si se debe constituir la servidumbre a favor de la empresa de servicios públicos.

VINCULACIÓN A LA MALLA URBANA.

Cuando las áreas por desarrollo no estén dentro de los terrenos urbanizados (perímetro urbano) y las redes de servicios públicos y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el interesado tendrá que construirlas para su vinculación. Con antelación presentará el proyecto a la Oficina de Planeación Municipal para su aprobación.

ACCESO DIRECTO A LOS LOTES.

Para cada uno de los lotes que comprenden el proyecto de desarrollo deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o de bien común privado.

CESIÓN DE ÁREAS AL MUNICIPIO.

Para el otorgamiento de la licencia definitiva, necesaria para el reglamento de propiedad horizontal (sello), se deberá ceder en favor del municipio de Vegachí, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente, además si es del caso también cederá las áreas obligadas de retiros a vías y fuentes de agua.

Es de anotar que las zonas verdes, que son parte integrante de las vías, no se tendrá en cuenta para el porcentaje del 30% que se exige como cesión de áreas libres públicas destinadas a zonas verdes y recreativas cuando parte del terreno a urbanizar esté destinado para el Plan de Ordenamiento a los programas de zonas verdes públicas, deberá cederse en dicha parte el área exigida para tal fin por las normas y se negociará con el urbanizador la diferencia que resultare a falta de acuerdo, la parte del terreno afectada conservará la destinación prevista en el plan.

Cuando el urbanizador ceda áreas al municipio, las delimitará claramente en planos con su área y definiéndoles su destinación áreas verdes, servicios comunales o residuales con el fin de diferenciarlas como bien de uso público o fiscal y poder establecer a que trámite deban someterse en caso de transacciones o modificaciones de uso de suelo.

RETIROS A CORRIENTES NATURALES DE AGUA.

Los retiros a las corrientes de naturales permanentes de agua, tales como arroyos, cantos, manantiales que fluyen por el terreno que es objeto de proyecto de urbanización o construcción tendrán un retiro mínimo, respetando las zonas de Amenaza Alta Por Inundación.

En la determinación de los retiros se consideran los siguientes aspectos:

Fajas de seguridad contra inundaciones y desbordamientos, estabilidad de los taludes laterales que conforman el cañón de la quebrada, servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento de cauce, zonas ornamentales y de recreación.

Sobre las fajas de retiros de quebradas no se permitirá el cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro; tampoco se permitirá la construcción de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, antenas parabólicas, etc.

Los retiros a las corrientes naturales de agua en las urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares abiertas, estarán enmarcadas por vías paralelas, ya sean estas peatonales o vehiculares localizadas por fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro.

TRATAMIENTOS ESPECIALES A LAS CORRIENTES NATURALES DE AGUA:

Los tratamientos especiales que requieren las corrientes naturales de agua serán hechos por el interesado, previa autorización de CORANTIOQUIA, visto bueno de la Secretaría de Planeación y de acuerdo con los términos de referencia exigidos por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al municipio de vegachí. Tales aspectos podrán ser utilizados por la entidad encargada de prestar los servicios públicos para la extensión de las redes.

PROTECCIÓN DE LA FLORA EXISTENTE.

Todo lote en el que se pretenda desarrollar un proceso de urbanización o de construcción se debe ajustar a las normas del Decreto - ley N° 2811 de 1874 (Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente) y reglamentarias sobre la protección de los Recursos Naturales, así como lo establecido es este estatuto.

En lo posible se deben proteger y preservar los árboles existentes e implementar campañas de siembra de nuevos afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se desarrollen en este plan; cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar por cada uno de ellos tres árboles más de especies nativas y que se adapte al medio y las condiciones del lugar sin que en un futuro causen daños a construcciones, vías o redes de servicios públicos.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS.

Las especificaciones de construcción para las vías en el municipio de vegachí son las que para el efecto disponga este estatuto y la Secretaría de Obras Públicas del municipio bajo cuya responsabilidad está la vigilancia y mantenimiento de las mismas.

2.8.2. NORMAS BÁSICAS PARA LAS EDIFICACIONES EN GENERAL.

LOTES SIN EDIFICAR.

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura dos (2) metros, dicho muro se construirá en ladrillos, bloques o material similar, con acabado de material que no requiera mantenimiento, respetando él o los parámetros de construcciones vecinas definidas por Planeación Municipal, en las zonas o sectores con características semicampestres el cerco debe ser transparente, además se le debe dar un mantenimiento adecuado donde le realizarán limpiezas periódicas.

LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN.

En cualquiera de estos dos casos el constructor debe hacer un cierre provisional, teniendo en cuenta al alineamiento vigente, con el objetivo de proteger de objetos que

puedan caer y ocasionar daños a peatones, andenes, vías públicas o propiedades vecinas.

En casos excepcionales, según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, se permitirá la ocupación provisional de espacio público para poder realizar estas actividades, no obstante el pago previo de tal impuesto ante la tesorería municipal.

Los elementos o materiales de desecho no podrán en ningún caso ser depositados o arrojados a sitios donde presenten o puedan ocasionar daños a peatones, andenes, vías públicas o propiedades vecinas.

En casos excepcionales, según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, se permitirá la ocupación provisional de espacio público para poder realizar estas actividades, no obstante el pago previo de tal impuesto ante la tesorería municipal.

Los elementos o materiales de desecho no podrán en ningún caso ser depositados o arrojados a sitios donde presenten o puedan ocasionar daños ecológicos al medio ambiente; si esto ocurre se podrá parar la obra y suspender la licencia provisional de construcción hasta tanto no se remedien tales situaciones.

TRATAMIENTO DE MUROS Y FACHADAS.

Los muros laterales o posteriores, tanto sea medianero o particular, construidos sobre los linderos y que sobresalen visualmente tanto inmediatamente como vista lejana, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación realizado en un material que requiera un mantenimiento mínimo. En los planos que se presentan para solicitar la licencia provisional de construcción debe de aparecer la nota donde se especifica que tipo de material se utilizará para tal cerramiento.

En la construcción que tiene fachada (s) a vía (s) pública (s) en ningún caso se permitirá (n) la (s) fachada (s) cerrada (s) pues esto va en detrimento del espacio público.

VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS:

En muros medianeros, podrán abrirse ventana para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del dueño vecino interesado: En el momento de presentar los documentos para solicitarle la licencia de construcción, además, deberá presentar copia autenticada de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios candidatos sobre las servidumbres de luz correspondientes en concordancia con el artículo 931 del código civil (y siguientes del caso).

El dueño de una pared no medianera puede abrirlas en ella en el número y las dimensiones que quiera.

La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado, pero no dirige a dar vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no. El que goza de la servidumbre de luz, mediante escritura pública no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz como en el caso de construcción.

Sobre muros en altura y que no son medianeros sino de cierre y con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación, pero tal ventilación se debe hacer de tal forma que no permita la vista sobre los predios vecinos (registros)

PATIOS Y VACÍOS .

Toda construcción que se proyecte en el municipio o que se requiera legalizar deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios y/o vacíos.

En el caso de áreas para servicios sanitarios se podrá permitir la ventilación por medio de buitrones.

Para las construcciones de 1 piso las dimensiones mínimas de los patios será de dos metros (2) de lado y su área mínima será de 6 mts².

Para construcción de 2 y 3 pisos el lado mínimo del patio será de 2.5 y área mínima de 6,59 mts².

En viviendas que comparten un mínimo vacío no se permitirán ventanas enfrentadas y en aquellos casos que no ocurre esto tampoco pueden estar a menos de 3 metros de distancia, hay que tener en cuenta que no debe haber registro.

en un piso donde 2 apartamentos comparten un patio que tiene su dimensión mínima, este se podrá dividir con un muro por el centro con una altura máxima de 2.40 mt.

En casos extremos de legalización de construcciones antiguas (antes de 1988) que tengan patios que no cumplan las dimensiones mínimas, teniendo en cuenta la iluminación y ventilación y a concepto de la Oficina de Planeación Municipal se podrá aceptar tal caso y se legalizan.

FACHADAS SEMICERRADAS.

En las fachadas exteriores que tiene como mínimo entre el nivel de piso acabado y el sillar de la ventana una altura de 1.60 metro lineal y que además no permite la visual

exterior.

Para el caso de fachadas internas a vacíos la fachada semicerrada es la que la ventana tiene el sillar a 0.9 m y el nivel a 2.2 m pero tiene entre 0.9 y 1.6 m una ventana con vidrio opaco o esmerilado y el resto puede tener celosías (como ventilación) en el mismo tipo de vidrio, pero no la visual al exterior.

VOLADIZOS - BALCONES.

En cualquier tipo de edificaciones se permitirá la construcción de balcones o espacios en voladizo a partir del paramento vigente, solo en los siguientes casos y de la siguiente manera:

en edificaciones con frente a vías (principalmente pasajes) con sección de vía inferior a seis (6.0 mts no se permite ningún voladizo; si se requieren espacios de estar con vista a la vía se harán por dentro de el alineamiento o hilo.

En edificaciones con frente a vías con una sección entre seis (6.0) y ocho (8) metros se permitirá un vuelo de balcón sobre la alineación de sesenta (60) centímetros

En edificaciones con frente a vías con una sección de más de ocho (8.0) metros se permitirá un vuelo de balcón con referencia a la alineación de (80.0) centímetros .

Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel de andén. En terrenos con pendiente la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, media al nivel de andén.

Ningún voladizo, balcón o fachada cerrada, sin perjuicio de los numerales anteriores, podrá volar más que la línea del andén; en este caso será el ancho reglamentario del andén el que nos marcará el ancho del vuelo.

En el caso de edificaciones de mas de 2 pisos el vuelo del 2° piso es el único autorizado lo que significa que el 3° piso no podrá sobrepasarse ese vuelo.

En el proceso de legalización, adición, reforma de construcciones que aunque tengan una licencia antigua deberán ajustarse a la normatividad nueva, de este estatuto, parte integrante del Plan de Ordenamiento.

OCHAVAS.

A partir de la vigencia de este estatuto, toda edificación que forme esquina y que no tenga zona verde aledaña a la fachada en ninguna de las dos fachadas queda obligada a realizar la ochava para lo cual se puede escoger de alguna de las posibilidades siguientes:

Se puede hacer con secciones de línea recta (normalmente con ángulo de 45°) donde se toma de la esquina. A cada lado un retroceso de 50 cms, estos puntos se unen y así tenemos el área que se debe liberar en las esquinas.

Se puede hacer una línea curva. Tomamos a partir de la esquina 60 cms y retrocedemos a ambos las dos de las fachadas, estos dos puntos marcan un ángulo de 90° los prolongamos con líneas que se crucen adentro y nos marcan el centro de donde trazamos el cuarto de arco, que nos formará la esquina definitiva .

En esquina que formen un ángulo menor de 90°, según las 2 posibilidades anteriores se le incrementará 20 cm más; quedando esta tercera posibilidad así: Con línea recta se tomará un retroceso de 80 cm y con línea curva un retroceso de 90 cm. Para cualquiera de estas dos posibilidades se debe de partir de las dos alineaciones vigentes.

Estas ochavas se aplican tanto en las edificaciones que dan a vías vehiculares así como en vías peatonales.

MARQUESINAS Y TAPASOLES.

Marquesinas (elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta, hace parte integrante de la edificación), tapasol (elemento adosado) para estos elementos tenemos las siguientes normas:

Marquesinas:

Este elemento ubicado con un nivel mínimo de 2.50 mts y se permite únicamente cubriendo el andén y/o acceso a la edificación.

No tienen acceso directo con ninguna parte de la edificación

Cubrimiento. Solo puede ocupar el 75% del ancho del andén

No puede tener soportes verticales, solo se admite cuando hace parte de la estructura del edificio

No son elementos donde se ubicarán personas en ningún momento

Tapasoles.

Este elemento que es adosado, normalmente en materiales ligeros, no podrá sobresalir más del 75% del ancho del andén, no puede tener soportes verticales que obstaculicen el paso.

Se podrá instalar en los locales comerciales ubicados sobre las fachadas que dan a los centros de barrio (parques) y en la zona central o mixta, sin importar el uso de la zona o sector.

No puede colocar sobre antejardines ni zonas verdes.

Altura. La altura mínima es de 2.50 mts sobre el nivel del andén.

Tanto en las marquesinas como en los tapasoles no permite que se coloquen sobre ellos avisos publicitarios ni tampoco se permite que se cuelguen o pengan de ellos ningún tipo de elementos de publicidad, adorno, mercancías o señales. En fin no se permitirá elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia.

EL ANTEJARDÍN

El antejardin podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas como una extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público únicamente en los casos autorizados por la normatividad vigente.

No se permitirá en dicho retiro de antejardín el funcionamiento de cocinas, parrillas, calentadores, bares, mostradores, estancias, refrigeradores, muebles fijos o cualquier elemento similar a los antes enumerados, ni aparatos musicales o parlantes. Los andenes no se pueden ocupar en ninguna parte del municipio.

Los retiros definidos, según alineación de vía, como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección, son terrenos que no se puede permitir ni autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, pisos duros, etc. , ni como área de almacenamiento de productos o mercancías; solo se permite un tratamiento especial de anden con rampa o escalas en los sitios estrictamente al frente de la puerta de entrada de la edificación y en los garajes si existieran.

En todo el territorio de las cabeceras, tanto del municipio como del corregimiento donde existan o existieran antejardines y zonas verdes, estas tendrán como acabado el de engramado y según el caso la presencia de árboles y/o arbustos los cuales el cuidado y vigilancia está a cargo de el o los dueños de la edificación o lote al cual de frente.

PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES:

Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita, mediante resolución, de la Secretaría de Planeación Municipal, para obtenerla el interesado debe cumplir:

El área de los lotes resultantes no puede ser menor de 72 mt² para vivienda y las otras áreas reglamentarias según su uso.

Cada lote resultante deberá quedar con acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito.

Estos lotes deben de quedar con posibilidad de instalar los servicios públicos domiciliarios.

No se permitirá la subdivisión de un lote de tal manera de que una de esas partes no sea construible.

DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES.

Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas requerirá de la autorización escrita de la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual se registrará por lo siguiente:

Antes de iniciar cualquier tipo de demolición, y previo permiso de planeación municipal, deberá levantar un acta de vecindad del estado de las propiedades, una por cada colindante que en cualquier momento puede resultar perjudicado.

La demolición se puede dar por presentar estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, vecinos o transeúntes y que a juicio de Planeación Municipal sea indispensable realizar tal demolición.

La demolición también puede ser permitida cuando se compruebe que se dará para la reutilización total o parcial del lote con otra nueva edificación .

Se puede dar la demolición cuando por necesidad de ejecución de obras públicas en general.

Se puede demoler cuando haya sido ordenada por la autoridad competente, por haber sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbano y de construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la Secretaría de Planeación Municipal no autorizará en general la demolición para destinación del lote a los usos de depósito a la intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación de mecánica.

La solicitud que presente el interesado para permiso de demolición debe ir acompañada del certificado emitido por las empresas prestadoras de servicios públicos sobre la desconexión del servicio.

En el caso que dentro del perímetro urbano se declaren edificios como patrimonio arquitectónico o histórico no se permitirá la demolición ni total ni parcial.

En el caso de necesitarse hacer una demolición para luego construir esta edificación, será necesario presentar conjuntamente con la solicitud de demolición la licencia provisional de construcción.

REFORMAS O ADICIONES.

Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales y teniendo en cuenta la presente normatividad del estatuto.

Cuando se comprometan elementos estructurales, el interesado debe presentar un estudio - calculo realizado y firmado por un ingeniero, a la que se le anexa copia de la matricula profesional de este último, responsable jurídicamente de tal reforma.

Las reformas o adiciones menores que no modifiquen el uso de la edificación, las alturas o destinación a juicio de la Oficina de Planeación podrán tener un tratamiento especial en cuanto a cumplimiento de la reglamentación.

CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, para la licencia definitiva, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote teniendo en cuenta las siguientes especificaciones:

El ancho máximo permitido, teniendo en cuenta la gran variedad de vías, será el especificado en el ítem de Plan vial de éste documento.

Los andenes deben ser continuos sin uso de rampas ni escalas, siguiendo la pendiente natural de la vía.

La altura máxima entre la vía y el anden es de 20 cms

Solo se permiten escalas cuando la pendiente de la vía es mayor de 12%

Los andenes y zonas verdes no se pueden cercar no colocar elementos que obstaculizan el paso peatonal.

ACCESIBILIDAD A LOS LIMITADOS FÍSICOS.

Par la expedición de la licencia provisional de construcción en aquellas edificaciones con destinación a un uso de servicios público directo, actividades comerciales, uso recreativo o cultural, establecimientos de asistencia y protección social, además de todo todas estas edificaciones deben de cumplir con todos los usos complementarios o similares a los anteriores.

Requisitos establecidos en este estatuto además de todas las especificaciones

constructivas a que hace parte la resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.

ESTRUCTURA SISMORESISTENTE.

Toda edificación que se adelante en el municipio de vegachí deberá sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones Sismo - Resistentes, decreto ley 1400 de 1984 y demás decretos y leyes pertinentes al tema.

ESCALAS.

Para las edificaciones se diseñarán teniendo las siguientes especificaciones.

Las medidas de la huella será: Mínimo 27 cms y máximo 32 cms, con una medida recomendable de 30 cms

La medida de la contrahuella será : Mínimo 15 cm y máximo 19.5 cms, con una medida recomendable de 18 cms.

El ancho mínimo de las escalas es:

Para un uso residencial 90.0 cms

Para un uso comercial, de servicios, institucional; 1.20 mts

Para otros casos específicos, el interesado concertará con la Oficina de Planeación Municipal, teniendo en cuenta la intensidad de uso, la frecuencia, la seguridad, etc.

En una altura normal de 2.50 mts, la escala debe tener mínimo un descanso en el centro de trayecto.

Las escalas internas de un edificio con uso residencial pueden tener escalas con un mínimo de 80 cms cuando sirvan a menos de 3 espacios, cuando se pasa de esta cantidad de espacios se incrementa a 90 cms

En espacios de uso público frecuente u ocasional que en cualquier momento pueden tener más de 80 personas, el ancho mínimo de las escalas es de 1.60 mts y no pueden tener un diseño en forma de pañoleta o abanicado, por seguridad en caso de emergencia.

Los materiales de acabado de las escalas deben de ser antideslizantes.

Para edificaciones muy especiales y que son controladas por normas y reglas Departamentales y Nacionales, las medidas de las escalas y corredores se regirán por tales normas y no por las de este estatuto.

ANTENAS PARABÓLICAS.

No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiros de vías, retiros de quebradas y zonas verdes públicas.

Se podrá localizar en terrazas pero separadas de los linderos o medianeros

inmediatamente vecinos de 3 mts, además en fachadas debe de respetar la línea de alineación.

Cuando no sea posible de cumplir estos retiros a linderos o paramentos, por el área o la topografía del lote o por aspectos técnicos y cuando quede demostrado que su ubicación allí no causará ningún daño o perjuicio a los moradores y vecinos, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal podrá aprobar distancias menores.

Además de estas normas debe cumplir las que dicta el Ministerio de Comunicaciones o Departamento de Planeación Nacional.

Solo se podrá utilizar, para su ubicación, áreas libres que por su conformación no se pueden utilizar para la recreación, además son áreas que su mantenimiento obligatoriamente lo realicen la comunidad.

2.8.3. DESARROLLOS URBANÍSTICOS RESIDENCIALES

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial.

Para estos desarrollos urbanísticos residenciales se debe consultar además los items de Zonificación de Usos y Tratamientos.

Su Localización: Se podrá desarrollar en cualquier parte del territorio municipal incluido dentro del área urbana delimitada por el perímetro urbano, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de inestabilidad, seguridad, retiros o ambientales, en zonas industriales y las definidas para usos especiales, las no compatibles con la vivienda.

Específicamente se quiere reglamentar las construcciones residenciales localizadas en:

Zona Residencial

Zona de Uso Múltiple y Corredor de Uso Múltiple.

Suelo de Expansión Dos y Tres.

CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA.

Segun la tipología la vivienda, ya definidos en su respectivo capitulo, puede ser:

Vivienda unifamiliar
Vivienda bifamiliar
Vivienda trifamiliar
Vivienda multifamiliar

Según la proximidad con otras puede ser:

Vivienda Aislada. Es aquella que dispone de retiros respecto a los linderos por todos sus costados.
Vivienda Apareada. Es aquella que se dispone adosada con otra por un lindero, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.
Vivienda Continua. Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y/o de fondo

RECIBO DE OBRA.

Para el recibo de las obras de urbanización y/o edificación, para asentar el sello de propiedad horizontal, el interesado, si es del caso que tenga que dejar retiros y ceder áreas verdes, habrá que entregarlas a titulo gratuito y mediante escritura pública registrada a favor del municipio de Vegachí.

Para tener en cuenta el porcentaje a ceder de una urbanización no se incluirán dentro de los exigidos las áreas de antejardines y retiros frontales.

CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS LIBRES A CEDER.

Tanto las áreas verdes como las de servicios colectivos en los desarrollos urbanísticos residenciales deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto a que exista fácil acceso para los usuarios, no tengan afectaciones que impidan su utilización, y en caso de formar parte de las áreas de cesión al municipio estar vinculadas a una vía pública.

Son áreas que preferiblemente se ceden y entregan engramadas, libres de escombros, basuras, desnivelas inadecuados para su uso.

Si son terrenos con problemas de erosión y asentamientos de deberán de entregar con las obras pertinentes para solucionar tales inconvenientes de estabilidad.

Toda urbanización que sobrepase las 20 viviendas deberá dedicar mínimo un 25% del área bruta del terreno a urbanizar para vías públicas y un mínimo de 10% para zonas verdes y servicios comunales.

ALTURAS (N° PISOS) PERMITIDOS.

Para este tipo de uso, el residencial, se permitirá como altura de piso libre máximo dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts); además para saber el número de pisos máximos permitidos la cabecera municipal depende de la localización, a saber:

Se permitirá un número máximo de tres pisos en la Zona de Uso Múltiple y Corredor de Uso Múltiple.

Se permitirá un número máximo de tres pisos en las subzonas o centros de barrio.

Franja lineal de 20 mts al rededor delos centros (parques o plazas)

Se permitirá un número máximo de dos pisos en el resto de las zonas y subzonas referenciadas en el plano: Zona Residencial y Suelo de Expansión.

Se permitirá solo un piso en los sectores suburbanos.

Ver Plano Número 28 de Formulación: Usos y Tratamiento del Suelo Urbano, De Expansión y suburbano.

2.8.4. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Para efectos de las normas urbanísticas del presente estatuto se denominará vivienda de interés social aquella que no sobrepase los 50 s.m.m.v.

CONSTRUCTORES.

Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construídos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser construidas por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores público y privado.

LOCALIZACIÓN.

Dentro del perímetro urbano se podrán localizar en las áreas que admitan el uso residencial, pero preferiblemente, y hacia allí están orientados los proyectos, se

localizarán en la zonas determinadas en el ítem de Usos y Tratamientos como

Zonas de Vivienda de Interés Social
Zonas de Desarrollo de Vivienda de Interés Social –Suelo de Expansión El
Trapiche-

Ver Plano Número 28 de Formulación: Usos y Tratamiento del Suelo Urbano, De Expansión y suburbano.

NORMAS GENERALES.

Para estos desarrollos urbanísticos rigen las normas generales contempladas en este capítulo, según el caso, paralelamente con las normas específicas.

NORMAS ESPECÍFICAS.

Para el tipo de vivienda de interés social con un diseño de vivienda unifamiliar el área mínima del lote será de (60 mts²) sesenta metros cuadrados y con un frente mínimo de (5.50 mt) cinco con cincuenta.

Para vivienda bifamiliar el área mínima del lote es de (72 mt) setenta y dos metros lineales.

Para vivienda trifamiliares el área mínima del lote es de (78 mt²) setenta y ocho metros lineales.

En cualquier tipo de vivienda de interés social el área mínima ya construida, vivienda mínima, será de (30 mts²) treinta metros cuadrados.

Para parcelaciones de lotes con servicios se aplicarán las normas aquí establecidas en el presente artículo.

En el caso de solicitar licencia de construcción donde solo se realizará la vivienda básica (servicios más salón múltiple), se presentará el plano completo mínimo como vivienda básica (vivienda mínima más alcobas) y se pagarán sus respectivos impuestos totales.

OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR.

Apertura de las vías vehiculares, peatonales y senderos. Las vías se entregarán en afirmado compactado; los andenes, cordones y zonas verdes en su respectivo material.

Adecuadas zonas o áreas libres verdes y recreativas lo mismo de las áreas comunales.

sección de áreas para vías, zonas verdes, andenes, parqueaderos por medio de escritura.

Infraestructura de servicios públicos domiciliarios, realizado teniendo en cuenta la normatividad de la respectiva empresa prestadora del servicio.

SECCIÓN MÍNIMA DE VÍAS.

La sección mínima pública de las vías vehiculares y peatonales en desarrollos de vivienda de interés social se regirán por lo establecido en este Esquema de Ordenamiento, en lo referente a especificaciones para la sección de las vías y su alineación.

LICENCIA AMBIENTAL

Teniendo en cuenta la escala de la urb. se exigirá o no tal requisito.

Es la autorización que entrega Corantioquia, autoridad ambiental, mediante acto administrativo, para la ejecución de un proyecto, obra o actividad que conforme a la ley y a los reglamentos puede producir deterioro grave o los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias en el paisaje, y en la que se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario de la Licencia Ambiental debe cumplir para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada.

Cuando el proyecto de vivienda no incluye ampliación de la infraestructura de servicios públicos lo que se debe de preparar y presentar es un manejo y/o estudio de impacto ambiental.

2.8.5. NORMAS PARA CONSTRUCCIONES COMERCIALES

Cuadro de resumen de alturas según ancho de fachada y zona.

ZONAS COMERCIALES	ANCHO-FACHADA	ALTURA MÁXIMA
Corredor de Uso Múltiple	más de 6.0 mts	-3.50 mts
	4.50 y 6.0 mts	-2.80 mts
	entre 4.5 y 2.50 m	-2.40 mts
Centro de Barrio	Más de 4.5 mts	-3.0 mts
	4.50 y 2.50 mts	-2.50 mts
Zona de Uso Múltiple	más de 4.50 mts entre 4.50 y 2.50	-3.0 mts -2.50 mts
Comercio de Barrio (Residencial)	cualquier ancho	-2.60 mts

MARQUESINAS, PARASOLES, VOLADIZOS.

En lo referente a estos elementos para un uso comercial se regirán por las normas ya establecidas en este estatuto para “Todo tipo de edificaciones en general” .

PROPAGANDA - AVISOS .

Todo local comercial, cualquiera sea su índole, magnitud o clasificación deberá ser identificado por un aviso el que se colocará paralelo a la fachada, irá sobre el acceso al local, además debe ir identificado claramente con la nomenclatura alfanumérica vigente del municipio y nombrada por la Secretaría de Planeación.

Solo se permitirán avisos o propaganda perpendicular a la fachada cuando esta tenga suficiente retiro de la alineación como para que permita tal instalación.

El nombre de los locales comerciales debe ser único e irrepetible a no ser de que sea una sucursal de un negocio con el mismo dueño y la misma categoría e comercio.

AREA DE LOCALES SEGÚN UBICACIÓN .

El área que se destinará para el uso comercial dependerá de su ubicación y tipo de comercio.

- Zona Corredor de Uso múltiple área mínima del local 30 mts²
- Centro de Barrio. Área mínima del local 18 mts²
- Zona de Uso Múltiple. Área mínima del local 24 mts²
- Comercio de Barrio. Área mínima del local es de 9.0 mts²

PARQUEADEROS PARA OFICINAS.

Los requerimientos de parqueaderos para conglomerados de oficinas será de una (1) celda parqueo privado por cada ochenta (80) metros cuadrados de oficina.

SERVICIO SANITARIO.

Todo establecimiento comercial deberá proveerse del servicio sanitario , así:

- Si el establecimiento expende algún tipo de alimento o bebidas, tales como: cafetería, restaurantes, heladerías, charcuterías, bares, taberna, y similares

deberá de proveerse de los servicios sanitarios con acceso al público con servicio separado para hombres y mujeres.

Si el establecimiento comercial expende elementos o artículos que no necesariamente se consumen en el local será necesario proveerlo de servicio sanitario para los vendedores (empleados).

Toda unidad sanitaria que tenga acceso al público debe de contar, además, de orinal y lavamanos según el caso.

Para la unidad sanitaria que sea utilizada solo por los empleados será necesario proveerla de sanitario y lavamanos.

SEGURIDAD.

En todo local comercial deberá cumplirse con las siguientes sobre seguridad:

Todo local, según su tipología, deberá tener como mínimo 2 puertas que se asumen de acceso y salida o en su defecto una puerta corrida (cortina); no puede abrir sobre los andenes.

En locales comerciales internos o que no poseen comunicación directa con la vía o zona pública deberán estar debidamente, señalizadas, especialmente en los cambios de nivel, marcar el sentido y lugar de salida y de emergencia .

Los locales comerciales deben disponer de elementos de seguridad ante incendios como son los extinguidores según el tipo que cubre los elementos predominantes del local.

No se permite la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustibles dentro de las áreas de acceso directo al público, ni tampoco en su exterior, toda clase de estos elementos debe estar por detrás de algún muro o tabique que los divida del público.

En establecimientos comerciales de preparación de comidas no se permitirá el uso de combustibles que en su combustión expelan gases tóxicos y humos contaminantes que pongan el peligro al consumidor y aún al mismo local propiciando los incendios.

Los locales deben de tener las redes de servicios públicos en perfecto estado y con relación a las recomendaciones que dan las empresas prestadoras del servicio en cuanto al consumo y manejo de los mismos.

Se debe de proveer la fácil accesibilidad de los limitados físicos al local comercial.

NOTA: Además de lo estipulado en este capítulo como en el resto del Esquema de Ordenamiento Territorial, deberá cumplir con las normas específicas vigentes de carácter Nacional y Departamental dependiendo del respectivo uso o actividad que se presenta.

2.8.6. NORMAS PARA CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES

AREAS MÍNIMAS.

Teniendo en cuenta el tipo de industria deberá cumplir con área , así:

Industria mayor. área mínima 500 mt²

Industria prestada área mínima 250 mt²

Industria mediana y menor área mínima 40 mt²

En la zona industrial no se exigirán retiros laterales de aislamiento entre los lotes industriales, estos podrán compartir el muro medianero pero este tendrá que tratarse como muro corta fuego (sobre la cubierta) con una altura de 1.0 mt sobre el enrase.

En las zonas residenciales, si es procedente, se exigirá un retiro de 10 metros de las medianeras; cuando el proceso industrial sea compatible con la vivienda no se exigirán los retiros .

OCUPACIÓN Y ALTURA.

Si la industria se proyecta en la zona industrial se podrá ocupar el cien por ciento (100%) del área del lote . Aún no se establecerá ningún control en la altura.

VIAS.

El desarrollo de los locales comerciales tanto la normatividad de retiros, vías, zonas verdes, etc., en fin las pertinentes a desarrollo urbano siguen vigentes para este caso. También, además, de las que se establecen es este capitulo.

PARQUEADEROS.

Las industrias, que se proyecten nuevas deberán de proveer mínimo un parqueadero para visitantes.

En caso de cargue y descargue se debe realizar al interior del local y mínimo debe ser una celda por bodega o local. Estos parqueaderos se deben especificar en los planos que se presentan para la solicitud de licencia de construcción o legalización.

ZONAS VERDES.

Las zonas verdes, si existieran, no se podrán utilizar para almacenamiento, cargue o descargue, parqueadero, etc.

Si se realizará una unidad industrial se deberán dejar debidamente arborizada y engramada una franja de zona verde por todo el perímetro como zona de aislamiento o de transición. Tal área debe tener mínimo 8 metros de ancho.

OTRAS REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS.

Seguirán vigentes las normas generales de construcción, realizadas con los demás elementos constructivos presentes en el resto del Esquema de Ordenamiento Territorial y que tengan que ver con el uso industrial.

Ver Plano Número 28 de Formulación: Usos y Tratamiento del Suelo Urbano, De Expansión y suburbano.

2.9. PLAN VIAL URBANO

ASPECTOS GENERALES

Todo conjunto de comunicaciones como son los que conforman los sistemas de circulación peatonal y vehicular son elementos constitutivos artificiales o construidos que conforman una parte muy importante del espacio público; Como no se tienen unos conceptos claros ni específicos para su intervención y futuros trazos para asegurar unas relaciones, tanto urbanas como regionales y nacionales, aquí aclararemos los conceptos y se darán sus normas reglamentarias.

ATRIBUCIÓN.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público, como en este caso del sistema vial, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal .

SISTEMA VIAL

El sistema vial para el Municipio de Vegachí será el dispuesto por el Plan Vial Municipal y por los proyectos viales aprobados por Planeación Departamental localizados en jurisdicción del Municipio de Vegachí.

MODIFICACIÓN DEL PLAN VIAL .

Las modificaciones a los planes viales del Municipio serán analizadas de acuerdo con la jerarquía de la vía, conforme al procedimiento determinado por la Secretaría de Planeación.

Las modificaciones podrán ser propuestas por personas naturales o jurídicas o por entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo, dichas propuestas con su debida sustentación técnica deberán ser presentadas ante Planeación Municipal, para su análisis respectivo en cual dará la indicación de aprobación o rechazo.

DISEÑO.

En el diseño de las vías, se asigna a la Secretaría de Planeación , Valorización y Medio Ambiente, la función de aprobar el diseño, de acuerdo, con el plan vial, así como las demás de carácter municipal.

Todo proyecto de diseño vial, vehicular o peatonal, para su aprobación presentará ante la Secretaría de Planeación planos detallados que contengan además del dimensionamiento definitivo la definición de las fajas para redes de servicios públicos, arborización, zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo.

CONSTRUCCIÓN.

La construcción de las vías del sistema troncal, regional y arterial contenidas en el plan vial (Ordenamiento) estará a cargo del presupuesto oficial. Según el caso tales vías serán de competencia Nacional, Departamental o Municipal.

Cuando se presente que alguien está interesado en desarrollar un terreno que está afectado, por el proyecto de alguna de las vías previstas y esta no ha sido ejecutada el interesado continuará el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto. De no necesitar el interesado la construcción del tramo de la vía, el interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida. Las vías menores como colectivas y de servicio que afecten el lote deberán ser construidas por el interesado y dotadas con redes de servicios públicos de acuerdo con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del municipio de Vegachí. La vía mínima de acceso deberá construirse con una calzada mínima de seis (6) metros de sección. En todos los casos el interesado cederá las fajas de terreno a título gratuito y por medio de escritura pública debidamente registrada a favor del municipio de Vegachí.

CONSTRUCCIÓN PARCIAL.

La construcción parcial de una vía puede ser de dos clases a saber:

Construcción de un tramo de una vía obligada (longitudinal) . La Secretaría de Planeación podrá autorizar la construcción de una parte de vía siempre y cuando se verifique que el tramo corresponde a una alineación de una vía en mayor longitud aprobada y que además responda a su empalme apropiado con las vías circundantes que deben estar de acuerdo con el plan vial municipal.

Construcción parcial de la sección transversal. Solo se podrá autorizar construir parte de la sección de vía, que debe estar aprobada con antelación, cuando el vecino del frente colindante no pueda emprender conjuntamente la obra ó si el urbanizador no es dueño total del área afectada.

La autorización de construcción parcial de la sección de la vía (transversal) solo es posible si se demuestra que no es el acceso principal a la urbanización ni que por ella pasen las redes de servicios públicos domiciliarios.

VÍAS OBLIGADAS (REGLAMENTARIAS) .

Es toda vía que se encuentre contemplada en el plan vial (De Ordenamiento), lo mismo que los planes viales a nivel Nacional y Departamental para una posible variación del alineamiento dentro de un terreno, el intermediario (dueño), podrá proponerlo para su estudio ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Las vías obligadas comprendidas dentro de un lote de terreno no urbanizado que no hayan sido cedidas y que sean objeto de ejecución prioritaria de conformidad con el plan vial serán construidas por el municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a éste.

CARACTERÍSTICAS PARA SU CONSTRUCCIÓN .

Las especificaciones de las vías para el Municipio son las que para el efecto disponga la Secretaría de Obras y Servicios Públicos Municipales bajo cuya responsabilidad está la vigilancia y mantenimiento de las mismas.

OCUPACIÓN DE VÍAS .

Las vías como espacio público, no son negociable su ocupación pero en caso específicos como la realización de una construcción, se permitirá su ocupación máximo una tercera parte de su sección pero solo después de solicitar su respectivo permiso ante la autoridad policía, Inspección Municipal, y después de haber pagado por anticipado el respectivo impuesto ante la Tesorería Municipal.

ELEMENTOS DE LA VÍA.

Según la conformación, destinación y diseño transversal, teniendo en cuenta la gran variedad de situaciones la vía puede ser conformada por dos ó mas de los siguientes

elementos:

CALZADA.	Área destinada a la circulación vehicular, está conformada por uno ó más carriles con un ancho mínimo que varía entre 3.0 y 3.50 mts de acuerdo al tipo de vía.
ANDEN.	Área destinada a la circulación peatonal, como mínimo debe tener 0.8 - 1.0 ó 1.50 según el tipo de vía. Generalmente va contiguo a la fachada, aunque entre estas dos puede existir un antejardin.
SEPARADOR.	Área ó elemento cuya función primordial es separar o diferenciar físicamente las calzadas de una vía. Además sirve de refugio a los peatones que cruzan la vía.
ZONA VERDE .	Área libre engramada y arborizada, según el caso, destinada al ornato, la recreación y a su vez sirve de separador entre la calzada y el andén (Peatonal)
BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTO	Área destinada al parqueo automotor a nivel, en una forma tal que no afecte o entorpezca el flujo vehicular.
AMOBLIAMIENTO URBANO	Elementos tales como parques, plazas, plazoletas, etc.
ANTEJARDÍN	Área libre de uso restringido, normalmente comprendida entre el paramento y el andén, espacio público de dominio privado.

PERDURABILIDAD DE LAS ZONAS VERDES

toda zona verde como elemento integrador de la sección vial debe conservarse como tal; por lo cual no se permite el cambio de esta zona a piso duro en ningún sector distinto al central.

JERARQUIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.

JERARQUÍA MUNICIPAL.

En el sistema vial municipal estas se jerarquizan en el orden de importancia y prelación de la siguiente manera.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! -PERIODO 2000-2009

VÍAS TRONCALES	Son las vías que unen los centros o zonas, se utilizan normalmente para el transporte de grandes masas de carga, son vías rápidas . Por ejemplo la Troncal del Nordeste
VÍAS REGIONALES	El objetivo primordial de ésta vía es la de establecer relaciones entre los municipios que conforman una subregión . Ejemplo: La vía que conduce al Municipio de Amalfi.
VÍAS ARTERIA O PRIMARIAS	Son las que conforman el Plan vial urbano básico y que tienen continuidad, cuya función principal es atraer el flujo vehicular de las largas distancias dentro del perímetro urbano. Son las que unen las zonas residenciales, ejemplo vía la llana, vía el sena, carrera 50 - principal.
VÍAS COLECTORAS O SECUNDARIAS	Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tráfico vehicular hacia o desde el sistema arteriar hasta los sectores de actividad urbana, generalmente unen vías arterias entre sí., son vías de tráfico moderado - calle iglesia , calle 56 - 57 y carrera 51.
VÍAS DE SERVICIO O TERCIARIAS	Es el conjunto de vías vehiculares que tienen como función facilitar el acceso directo a las viviendas, en estas vías no existe el transporte público y de carga.
VÍAS DE ACCESO.	Son las vías destinadas exclusivamente a permitir la entrada y salida a desarrollos urbanísticos.
VÍAS VEREDALES	Es el sistema de vías y caminos, generalmente en el área rural, son sistemas de aproximación al centro de servicios o a los sistemas de producción rural. VÍAS: cuando permiten el paso de vehículos . CAMINOS: Cuando permiten solo paso de personas y animales.
VÍAS PEATONALES	Son las vías diseñadas espacialmente para permitir el paso del peatón y se localizan en zonas residenciales y comerciales .
CICLOVIA.	Vía exclusiva para el transporte o desplazamiento de personas en bicicletas.
VÍAS FÉRREAS .	Constituye el sistema vial de carrilera para la operación de trenes. No se presenta dentro la jurisdicción del municipio.

CLASIFICACIÓN.

Según la función y categoría se clasifican en vías vehiculares, vías peatonales y vías para animales; a su vez según la localización se clasifican en:

VÍAS URBANAS.	Es todo el sistema de comunicación que conforma la malla urbana y la cual está conformada por vías arterias, vías de acceso, vías peatonales y ciclovias.
VÍAS RURALES .	Es toda la red vial que está encargada de comunicar o unir el casco urbano con el resto del territorio municipal, además son las que establecen la relación con los otros municipios, departamentos y el resto del país. De ellas forman parte las vías troncales, vías regionales, vías troncales, vías regionales, vías veredales, vías férreas, vías fluviales, etc.

CLASIFICACION DEPARTAMENTAL DE VIAS. (transcripción)

Teniendo en cuenta la función de comunicación de las vías y lo establecido por la *ORDENANZA NUMERO 6 DE* diciembre 16 de 1.992 de la Gobernación de Antioquia sobre la clasificación de las carreteras localizadas en el territorio del Departamento de Antioquia, lo presentamos a continuación:

Podrán considerarse Carreteras Primarias aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental.

Podrán considerarse Carreteras Secundarias aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria.

Podrán considerarse Carreteras Terciarias aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria.

Parágrafo. Las definiciones expresadas en este artículo, se aplicarán a todas las carreteras de la red vial de Antioquia, independientemente de quien las diseñe, construya o dé mantenimiento.

Los anchos mínimos de la zona utilizable de las carreteras localizadas en el territorio del Departamento de Antioquia serán los siguientes :

Carreteras Primarias : 30 metros.

Carreteras Secundarias: 24 metros.

Carreteras Terciarias: 20 metros.

Parágrafo 1° Estas medidas se tomarán la mitad a cada lado del eje de la vía.

Parágrafo 2° Se exceptúan de este artículo las carreteras privadas .

Parágrafo 3° Las vías construidas por la comunidad o entidades oficiales, que a pesar de tener precarias especificaciones técnicas, cumplen un papel en el desarrollo del departamento, pueden tener asistencia estatal en su conservación, mejoramiento o sustitución si es del caso.

ESPECIFICACIONES PARA LA SECCIÓN DE LAS VÍAS Y SU ALINEACIÓN.

SECCIÓN DE VÍAS.

Es la distancia establecida mediante el sistema métrico decimal, entre los (2) dos paramentos que limitan transversalmente la vía.

SECCIÓN MÍNIMA DE VÍAS FUTURAS MUNICIPALES.

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías y las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el municipio de vegachí.

1. VÍAS INTEGRANTES DEL SISTEMA ARTERIAL O PRIMARIA.

Sección mínima	10 mt lineales
Calzada mínima	8 mt lineales
Andenes mínimos	1 mt lineal
Pendiente máxima	15%
Pendiente mínima	3%

2. VÍAS INTEGRANTES DEL SISTEMA COLECTOR O SECUNDARIA.

Sección mínima	10 mts lineales
Calzada mínima	6.60 mts lineales
Andenes mínimos	1.0 mts lineales
Pendiente máxima	15%
Pendiente mínima	3%
Zonas verdes	0.7 mts lineales

3. VÍAS INTEGRANTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS Y DE ACCESO

Sección mínima	8 mts lineales
Calzada mínima	6 mts lineales
Andenes mínimos	1.0 mt lineales
Pendiente máxima	15%
Pendiente mínima	3%

4. VÍAS INTEGRANTES DEL SISTEMA VEREDAL.

Sección mínima	7.0 mts lineales
Calzada mínima	5 mts lineales
Pendiente máxima	20%
Pendiente mínima	5%
Cuneta - Berma mínima	1 mt lineal a ambos lados

5. VÍAS INTEGRANTES DEL SISTEMA PEATONAL (CALLEJONES)

Sección mínima	3.5 mts lineales
Calzada peatonal mínima	1.90 mts lineales
Andenes mínimos	0.8 mts lineales
Pendiente máxima	12%
Pendiente mínima	3%

SECCIÓN MÍNIMA DE VÍAS EXISTENTES .

Durante la configuración del casco urbano se presentan diferentes sistemas de intervención del espacio como son: el desarrollo progresivo, invasión, urbanizaciones, intervenciones individuales con y sin licencia de construcción etc, además si vemos que en muchas épocas la planeación no se hizo presente, lo que nos lleva a tener una ciudad con todo tipo de trazados , con todo tipo de comunicaciones muchas veces caóticas ó no las más funcionales, es así como vemos por ejemplo vías desde 1.80 mtL hasta 18 mtL de ancho donde los andes, zonas verdes, antejardines se construyen o existen sin ninguna razón y no son consecuentes con el interés común, el que prevalece sobre el particular, por lo que aquí se presenta como deben quedar conformadas las vías que existen en la actualidad y como serán las futuras que se proyecten:

Favor observar el Kardex, con todas y cada una de las vías y tramos de la zona

urbana, en los cuales se describe: Zona, Sector o Barrio, Nombre de la Vía, Comprendida entre, Bases para tomar la referencia de alineación, y la jerarquía de cada vía.

VARIACIÓN DE SECCIONES.

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas del terreno éstas secciones podrán variar en cuanto a su distribución con previo visto bueno de la Secretaría de Planeación según la jerarquía de la vía de que trate teniendo en cuenta el presente estatuto.

ZONAS VERDES EN LA VÍA DE LA ZONA CENTRAL COMERCIAL.

Las zonas verdes previstas en esta vía podrán ser reemplazadas por piso duro integrada al andén solo cuando se construyan con el mismo nivel del andén y además debe existir arborización protegida.

ANDENES EN SECCIONES DE VÍAS .

La diferencia de niveles de la calzada y el andén no podrá ser superior de 20 cm, pues de ahí en adelante ésta diferencia se convierte en un peligro latente para el peatón.

Si el constructor del andén lo realiza sin el control de Planeación Municipal se convierte en el único responsable de los daños y acciones que puede sufrir el peatón lo que conlleva a que sea a quien recaiga directamente una posible demanda .

Los andenes deben ser construidos con una sección normatizada, no se permitirán, sobre espacio público, disminuir la sección con rampas, ni encalces , éstas se harán solo en espacios privados por dentro del paramento.

Los andenes y zonas verdes, áreas públicas no se pueden construir sobre ellos y tampoco cercar para privatizar o restituir su uso.

En las secciones de vía donde aparecen andén y zona verde, los andenes se amplían y toman el espacio de la zona verde 4 mts lineales a partir de las esquinas.

Cuando por efectos de la topografía el andén resultare más alto ó más bajo que el nivel de la calzada, deberá ofrecerse un área de transición entre estos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas ó escalas y la calzada normalmente en las esquinas y las entradas a las viviendas y/o negocios.

Los andenes y zonas verdes en las vías peatonales no podrá ser computada dentro del área libre obligatoria de cesión para el caso de urbanización , puesto que esto es parte integrante del espacio público de la vía.

SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE LAS VÍAS Y PROPIEDADES.

CONCEPTOS GENERALES.

DEFINICIÓN DE NOMENCLATURA.

Es el sistema técnico pro medio del cual se nombra, identifica progresivamente y que organiza la orientación de un territorio y en síntesis identifica en la malla urbana o rural las vías vehiculares peatonales, además de los predios y construcciones.

IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS .

La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura de la ciudad y además constituye a una adecuada señalización de las edificaciones y terrenos de modo que se defina su precisa localización con respeto a las vías próximas.

Las vías obligatoriamente se nombran con el sistema alfanumérico , pero además por localización , orientación o por tradición, se podrá adicionar un nombre representativo, no repetido de personas, animales cosas, ciudades, países, etc. Ó nombre aún inexistentes.

NUMERACIÓN DE VÍAS.

Para la identificación de las vías se tomará su numeración partiendo de un punto de referencia como es el cruce de la calle 50 (Iglesia) con la intersección de la carrera 50 (Calle Principal) .

NOTA: Hay que tener presente que con la retícula no es estrictamente concurrente con los puntos cardinales, y además tiene quiebres la malla, para su orientación se toma aproximadamente el punto cardinal. Para la correcta orientación dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal asumiremos las siguientes normas:

CALLES . Se denominan calles aquellas vías vehiculares o peatonales, que posean orientación ORIENTE - OCCIDENTE aproximadamente , y su numeración

aumentará a partir de la calle 50 (iglesia) hacia el norte y disminuirá en sentido contrario partir de esa misma vía.

CARRERAS . Se denominan carreras aquellas vías vehiculares o peatonales que poseen orientación SUR - NORTE aproximadamente y su numeración aumentará a partir de la carrera 50 (Calle principal) hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía hacia el oriente.

TRANSVERSALES. Se denominan transversales aquellas vías vehiculares o peatonales no poseen orientación igual a las calles en el sector pero se asemeja a ésta (Orientación SUR - NORTE Aproximadamente). Las transversales recibirán numeración de calle de acuerdo a las del sector. Las transversales son vías que se orientan naciendo de SUR - OCCIDENTE A NORORIENTE.

DIAGONAL . Se denominan diagonales aquellas vías, vehiculares o peatonales que no poseen orientación igual a las carreras en el sector pero se asemejan a éstas (Orientación ORIENTE - OCCIDENTE aprox.). Las diagonales recibirán numeración de carrera de acuerdo a las del sector. Las diagonales son vías que se orientan naciendo de SURORIENTE A NOROCCIDENTE.

CIRCULAR. Se denomina circular aquella vía cuyo alineamiento horizontal se asemeja a secciones de círculo.

PASAJE (CALLEJÓN) espacio público ó privado destinado a la circulación peatonal y a través del causal se permite acceder a lotes internos de un predio ó cruzarlo de una vía a otra.

AVENIDAS . Se emplea el término de avenida acompañada del nombre tradicional de una vía para resaltar su importancia. El uso de la denominación de avenida únicamente posee el carácter anterior, su numeración se basará en la calle ó carrera a la que se asemeja más.

NUMERACIÓN DE VÍAS.

NUMERACIÓN DE CALLES.

La numeración de calles será alfanumérico y estará compuesta por:

	Un número de dos dígitos
--	--------------------------

	Dependiendo de la ubicación, después del número base iría acompañado de un apéndice alfanumérico de máximo dos literales.
--	---

Parágrafo:	Los apéndices alfabéticos contemplados en los dos artículos precedentes estarán comprendidos entre la letra A y la D; Las letras se pueden colocar sucesivamente ó repetirlas dependiendo de la nomenclatura de las vías aledañas ya existentes.
------------	--

NUMERACIÓN DE PASAJES (CALLEJÓN).

La numeración de los pasajes ó vías peatonales será alfanumérica y estará compuesta por:

- Una letra C, de callejón, que precede en número
- Un número con dos dígitos
- Dependiendo de la ubicación después del número base iría acompañado de un apéndice alfabético máximo de dos literales.

NUMERACIÓN DE AVENIDAS , DIAGONALES Y TRANSVERSALES.

Su numeración será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número con dos dígitos
- Dependiendo de la ubicación, después del número base iría acompañado de un apéndice alfabético máximo de dos literales.

NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICIOS.

La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se hará así:

- La nomenclatura general del edificio definida los artículos inmediatamente anteriores . Un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso ó nivel en que está y seguido por un número sucesivo Ejm. 101, 102, etc. La numeración se comienza a nombrar según las manecillas del reloj si la placa general es impar y contrario a las manecillas del reloj si la placa general es impar.

NUMERACIÓN MUNICIPAL DE MANZANAS.

Para tener un sentido más claro de la ubicación de una manzana se adopta el siguiente sistema de numeración.

Se coloca primero el número de la calle menor, de las dos que delimitan la manzana.

Se separa con un guión .

Se coloca según el número de la carrera menor, de las dos que delimitan la manzana.

PARAGRAFO 1: Cuando está delimitada por vías como diagonales ésta se tomará como carrera y se aplica el concepto anterior.

NUMERACIÓN DE LOTES :

Los lotes se enumerarán sucesivamente en el orden de las manecillas del reloj partiendo del cruce de las vías de nominación menor, partiendo con el lote número 1 , el lote número 2 es el que se encuentra a la izquierda del 1 y así sucesivamente.

NUMERACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE VÍAS.

El número ya específico, según los artículos precedentes se registran por medio de la señalización urbana y la Secretaría de Planeación ó quien haga sus funciones será la encargada de colocar o supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y será de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios donde se coloquen las placas estarán en la obligación de restaurarla en el caso de que hayan sido deterioradas o reponerlas en el caso de que se pierdan.

ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS VIALES.

Las placas que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del municipio de vegachí deberá tener las siguientes especificaciones:

Largo (horizontal) 18 cm lineales

Ancho (altura) 9 cm lineales

Nomenclatura alfanumérica color plateado (aluminio)

Fondo de la placa de color verde esmeralda

Se realizará en material resistente a la intemperie como aluminio u otra alineación con semejante comportamiento a la intemperie.

LOCALIZACIÓN DE LAS PLACAS .

Las placas de orientación vial e colocan en las esquinas que forman la intersección de dos ó más vías .

PARÁGRAFO: En los casos cuando una vía llegue a encontrarse con la cara de una manzana, la placa se colocará al frente del centro de la vía en cualquiera de los dos casos anteriores la placa se colocará a una altura de 2.60 mts de la rasante de la vía.

NOMENCLATURA DE PROPIEDADES.

NOMENCLATURA DE LAS EDIFICACIONES.

La nomenclatura de las edificaciones está compuesta por los siguientes elementos:

Nombre y número de la vía a la cual da frente

Número de la vía menor de las dos entre las cuales está comprendida la cara de la manzana.

Luego se coloca un guión de separación.

La distancia aproximada y superior por exceso de la puerta principal a la vía precedente.

Se tomará la distancia aproximada como números pares a las propiedades ubicadas en carreras en el lado oriental de la vía y números impares al lado occidental de la vía.

Si es en las calles se toman números impares aproximados por exceso en el lado sur de la vía y pares en el lado norte de la vía .

NOMENCLATURA DE PROPIEDADES EN PASAJES (CALLEJONES) SIN SALIDA.

Para dar el número de la propiedad no se tomará como base la vía de menor numeración pues solo existe una vía que es la de entrada.

La numeración se hace teniendo en cuenta la distancia aproximada a la vía de acceso y se tiene en cuenta el artículo inmediatamente anterior para saber si es par o impar.

Cuando en un pasaje solo se encuentra una sola propiedad se tomará como nomenclatura de ella la nomenclatura normal de entrada y el pasaje se asume como un zaguán o sendero de servicio y puede ser público o privado.

DISEÑO DE LA NOMENCLATURA .

La nomenclatura de cada propiedad por regla general se asume como el sistema alfanumérico con las siguientes normas:

Son números independientes que se colocan sucesivamente y que tienen una medida de nueve centímetros (9.0 cm.) de altura.

Las letras apéndice tienen una medida de cuatro centímetros y medio (4.5 cm) de altura.

Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal, suficientemente iluminada y con buena visibilidad para su identificación en cualquier hora

El material de las letras y números será en aluminio o cualquier otra aleación que cumpla con la resistencia a los agentes atmosféricos igual ó mejor que le aluminio.

ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.

El municipio de vegachí a través de la Secretaría de Planeación será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedades dentro de su jurisdicción . El Honorable Concejo podrá asignar nombres propios representativos a las vías. Para cada destinación independiente se asigna solo una nomenclatura.

Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan las normas de construcción que estipula la Secretaría de Planeación, Valorización y Medio Ambiente.

AJUSTES DE NOMENCLATURA.

La Secretaría de Planeación Municipal será la única que podrá ejecutar los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad.

El municipio de vegachí podrá recibir ayuda para la señalización de la nomenclatura, aún con pretensiones publicitarias, pero deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este documento y bajo la dirección y control de la Secretaría de Planeación.

CAMBIO DE NOMENCLATURA:

Ante la novedad de cambio de nomenclatura para un mejor funcionamiento del sistema; la Secretaría de Planeación hará la publicación mediante cartelera en la Alcaldía como notificación oficial, además se notificará personalmente al propietario

y a las empresas prestadoras de servicios públicos, en la notificación deberá figurar la dirección anterior, la nueva y la fecha de vigencia de cambio que se entregará en cada una de ellas, mínimo un mes antes de que el cambio se haga efectivo. Una vez que se firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijará en cartelera visible de la alcaldía .

Una vez surtido el plazo, la Secretaría de Planeación, procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura.

RESPONSABILIDAD DE LA NOMENCLATURA POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.

Bajo la vigilancia de Planeación cada propietario colocará, cuidará y repondrá su nomenclatura.

Para el recibo de una construcción lo mismo que para el sello de propiedad horizontal deberá estar colocada la nomenclatura tanto exterior como interior (si existiera) y en buenas condiciones.

LA TASA DE NOMENCLATURA.

Se podrá cobrar la tasa de nomenclatura (ver sección de impuestos y tasas) en los siguientes casos:

Toda construcción nueva y una por cada uso ó destinación.

Cuando se presenten reformas y que generen una destinación adicional

Cuando se presenten adiciones de área, fachada y un nuevo acceso.

Se cobrará toda nomenclatura ya instalada y que aún no se ha cobrado.

Se cobra el equivalente de la tasa establecida tantas veces cuantas destinaciones se generen .

NOMENCLATURA DE EDIFICACIONES EN LA ZONA RURAL.

ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.

La Secretaría de Planeación Municipal solamente es la que estará autorizada para dar la nomenclatura de las viviendas (mayorías) y de sus mejoras .

DISEÑO DE NOMENCLATURA.

La nomenclatura de cada construcción que se encuentre en las fincas de las veredas se regirá por los siguientes enunciados.

Se utilizará el sistema métrico decimal para nombrar cada construcción.

Para dar la nomenclatura nos basamos en la numeración dada a los lotes por Catastro

Departamental.

Se inicia con los tres dígitos del número de la vereda .

Se separa con un guión

Se continúa con la numeración del lote catastral

Se separa con un guión

A continuación se enumera la construcción principal ó mayoría con el 01

Si existen mejoras (viviendas secundarias) dentro de la misma finca se continuará enumerando por orden de antigüedad las demás con números sucesivos como 02,03,.04 etc...

Como un ejemplo podrá quedar así:

003 - 15 - 01 Mayoría

003 - 15 - 02 Mejora

UBICACIÓN DE NOMENCLATURA.

La nomenclatura asignada por Planeación Municipal será fijada por el propietario encima de la puerta principal de acceso de la construcción, en un sitio con suficiente visibilidad y además podrá ser pintada o clavada según la disponibilidad económica del propietario.

SEÑALIZACIÓN VIAL URBANA.

SEÑALIZACION Y SENTIDO.

La señalización como es dirección y sentido de las vías dentro del Municipio de Vegachí deberá ceñirse a las normas Nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, tránsito y transporte y las normas y señales

internacionales que hayan sido acogidas por dicho ministerio.

La inspección municipal de policía y tránsito, con la asesoría de la Secretaría de Planeación, Valorización y Medio Ambiente, será la encargada de la planificación específica de las señales viales de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

PRELACIÓN DE VÍAS.

Para determinar la prelación tenemos que tener en cuenta, además de las normas y leyes vigentes, la jerarquía vial que se tomó; para dos vías que se cruzan entre sí y que tienen la misma jerarquía. La autoridad local por medio de resolución motivada determinará cuál prima dentro de la misma categoría y se señalará en el sitio.

En los cruces donde no haya señales, tendrá prelación el vehículo que se encuentra a la derecha y que ya está adelantado en el cruce.

DIVISIÓN DE SEÑALES.

Se tendrá en cuenta lo estipulado por el Instituto Nacional de Transporte y Tránsito sobre diseño, localización y funcionamiento de las señales de tránsito que se dividen en:

Señales de reglamentación ó reglamentarias, que tienen por objeto indicar a los usuarios de las vías las limitaciones, prohibiciones ó restricciones sobre el uso y cuya violación constituye falta.

Señales de prevención ó preventivas, que tienen por objeto indicar al usuario de la vía la existencia de un peligro y la naturaleza de éste.

Señales de información ó informativas, que tienen por objeto identificar las vías y guiar al usuario, proporcionándole la información que pueda necesitar y se dividen:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">. Señales para indicar dirección y para identificar carreteras.. Señales de localización.. Señales de información general. |
|--|

SEÑALES PROVISIONALES.

Se utilizan señales provisionales cuando se necesita dar una información preventiva . Es así como, quienes realicen obras y operativos en las vías públicas, deberán instalar temporalmente los dispositivos y señales para prevenir riesgos, tanto para el usuario como para el personal que desarrolla dicha labor, lo que significará que después de realizada la labor se deberá dejar el espacio público tal como se encontraba ó en mejores circunstancias.

SEÑALIZACIÓN DE PARQUEO Y UBICACIÓN PROHIBIDO.

Aún cuando la autoridad competente como es la Inspección Municipal de Tránsito tiene autorización para permitir el parqueo provisional como para cargue y descargue, no podrá por ningún motivo autorizar la ocupación del espacio en los siguientes casos.

Sobre andenes y zonas verdes
En vías arterias (restringido el horario y lugares especiales)
Puentes y zonas de seguridad
A una distancia mayor de 50 cm del borde del andén.
Frente a vehículos estacionados (doble fila)
Al frente de hidrantes y entradas a garajes
A menos de 4 metros a partir de la esquina
Al frente de establecimientos bancarios y afines

AUSENCIA DE SEÑALES .

En el caso que no existían señales de tránsito en ciertas zonas o cruces de conflicto vial ya determinadas horas será la autoridad de tránsito la que se encargará de subsanar tal conflicto utilizando el sistema de señales estipulada en el art. 117 del Decreto 1344/970 Código Nacional de Tránsito Terrestre.

2.10. ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN (PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS)

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL -EOTM-
MUNICIPIO DE VEGACHI - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
; GENERANDO ALTERNATIVAS ! -PERIODO 2000-2009*