

DECRETO N°: 341

(7 de Septiembre de 2000)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FREDONIA – ANTIOQUIA.**EL ALCALDE MUNICIPAL DE FREDONIA – ANTIOQUIA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y CONSTITUCIONALES, ADOPTA EL SIGUIENTE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL****PRIMERA PARTE****LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FREDONIA****1 : LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FREDONIA.** Son principios rectores del Esquema de Ordenamiento Territorial de Fredonia:**A) El Esquema de Ordenamiento, un instrumento con visión de región.**

Las políticas, proyectos, programas e instrumentos que se desprendan del Esquema de Ordenamiento han de ser estructurados bajo un enfoque urbano - rural, enmarcado en una más amplia concepción de desarrollo subregional y regional, armónico, coordinado y concertado.

B) El Esquema de Ordenamiento, un instrumento para construir la sostenibilidad del territorio.

El Esquema de Ordenamiento Territorial debe ser un medio para facilitar el crecimiento y desarrollo del Municipio y su ruralidad bajo criterios de sostenibilidad ambiental y equidad social, donde se conjuguen un manejo protector de las potencialidades y fragilidades ambientales del territorio y una distribución equitativa de oportunidades para su disfrute, en términos de habitabilidad, accesibilidad y mejoramiento del entorno natural.

C) El Esquema de Ordenamiento, un instrumento para consolidar la competitividad de Fredonia.

Las formulaciones del Esquema de Ordenamiento deben contribuir al mejoramiento del Municipio como plataforma competitiva facilitadora de la localización de condiciones de alta calidad urbanística de actividades económicas modernas y eficientes, para beneficio de la calidad de vida de su población.

D) El Esquema de Ordenamiento, un instrumento para lograr un Fredonia más equitativo.

El Esquema de Ordenamiento ha de inspirar sus políticas, objetivos, estrategias y proyectos en los principios de prevalencia del interés público y la función social y ecológica de la propiedad, a partir de la igualdad de los ciudadanos ante la ley, de forma que se logre generar un proceso de ordenamiento que haga de Fredonia un Municipio para el disfrute de todos.

E) El Esquema de Ordenamiento, un instrumento para recobrar la valoración del espacio público como esencia del Municipio.

La calidad de un Municipio se mide por la calidad de su espacio público. El sistema de espacio público constituye el estructurante principal de la construcción de Municipio y la construcción de Municipalidad. Este principio fundamenta el conjunto de las formulaciones del Esquema de Ordenamiento dirigidas a proteger el espacio público existente, procurar incrementar la cantidad, la variedad y calidad de su oferta global a la vida Municipal y convertirlo efectivamente en el articulador principal del desarrollo urbano y rural.

F) Esquema de Ordenamiento, un instrumento participativo.

El nuevo enfoque del Municipio Colombiano y las vigentes disposiciones sobre ordenamiento territorial exigen un proceso colectivo, que debe expresarse en un esfuerzo participativo en la formulación del Esquema de Ordenamiento y de los demás instrumentos complementarios y consagrados por la ley, así como en el proceso de aplicación, ejecución, seguimiento y evaluación.

G) El Esquema de Ordenamiento, un instrumento flexible.

Las formulaciones del Esquema de Ordenamiento han de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial del Municipio, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas Municipales.

A la vez, el Esquema recoge los principios generales del ordenamiento territorial planteados por la Ley 388, los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos que se introducen para la gestión urbanística:

La función ecológica de la propiedad
La prevalencia del interés general sobre el particular
La distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

SEGUNDA PARTE

COMPONENTE GENERAL

TITULO I

OBJETIVOS ESTRATEGICOS Y POLÍTICAS

2 : Los objetivos estratégicos y las políticas para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Fredonia serán los siguientes:

A) OBJETIVOS.

1. El objetivo fundamental es el de elevar la calidad de vida de los habitantes teniendo en cuenta una serie de normas y reglamentaciones, por consiguiente, una zonificación de usos con la debida clasificación de las áreas del Municipio en urbanas, sub urbanas y rurales.
2. Fundamentar el desarrollo rural en la productividad protegiendo sus recursos naturales, su paisaje y las características tradicionales de su hábitat.
3. Convertir el espacio público en un elemento principal del sistema estructurante urbano, como principal clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social.
4. Integrar el Municipio con la subregión.

B) POLITICAS.

Procurar porque la Comunidad Fredonita, tenga solucionadas sus necesidades básicas insatisfechas, orientadas estas desde el punto de vista social, económico, cultural, educativo, servicios en salud y de protección, proyectando el Municipio como centro regional receptivo a nuevas actividades, productivas y de servicios.

C) ESTRATEGIAS.

- 1.
2. Para que en el largo plazo se puedan alcanzar las metas propuestas en este Esquema de Ordenamiento se deben tener como herramientas de planificación, la reglamentación aprobada por el Honorable Concejo Municipal y los proyectos realizados en el Corto, Mediano y Largo plazo,
3. Motivar a la comunidad para que se apropie del territorio Municipal y Regional para lo que debe participar de este proceso, desde una perspectiva socio cultural.

TITULO II

CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPITULO I

MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

3 : DEFINICIÓN DE UN MODELO O PROYECTO DE MUNICIPIO. El modelo de organización espacial planteado por el Esquema de Ordenamiento Territorial se fundamenta en los principios rectores de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio, e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, a procurar mediante la aplicación de las políticas, estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y tipos de intervención rural propuestos por el Esquema.

Los principales componentes son:

Una zona rural con alta producción agropecuaria que cumple una función ecológica equilibrante para el Municipio.

Unos bordes de protección o cinturones verdes de contención a la presión de la expansión urbana sobre los extremos superiores de los sectores oriental y occidental el cual es influenciado por sus grandes pendientes.

Un Municipio con una racional mezcla de usos que permite distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda.

CAPITULO II

SISTEMA ESTRUCTURANTE MUNICIPAL.

4 . DEFINICIÓN. Los sistemas estructurantes del desarrollo territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el ordenamiento, es decir aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, sean estos del origen natural o artificiales y construidos. Forman parte del sistema estructurante general aquellos elementos que determinan la estructura territorial . Los sistemas estructurantes incluyen tanto elementos públicos como de propiedad y gestión privada con significación colectiva.

5 : SISTEMA ESTRUCTURANTE GENERAL DEL MUNICIPIO DE FREDONIA. Las características y condicionantes del medio natural definen la estructura del Municipio y su relación con la región, es así como el sistema estructurante debe responder a las características propias y en especial al medio natural plantea: la hidrografía, las existencia de áreas de importancia ambiental y ecológica; que han conformado el Municipio. Del desarrollo histórico del Municipio elementos construidos estratégicos que condicionan igualmente la estructura general del Municipio, como son los Núcleos, los ejes de comunicación y algunos equipamientos de alta jerarquía. El sistema estructurante general deberá ser objeto de acciones tendientes a su protección y consolidación.

A) Elementos de origen natural.

Comprende algunos de los principales elementos naturales que ha determinado y contribuido a organizar el desarrollo Municipal pertenecientes al sistema hidrográfico y al sistema Ambiental y otros grandes espacios públicos. Entre ellos se destacan el Cerro Combia, El Cerro Bravo, el Río Cauca, La Quebrada Sinifana, la Quebrada Combia, La Quebrada la Ardita, entre otros.

B) Componentes del sistema artificial o construido

Ejes articuladores y soportes estructurantes de la movilidad urbana, Municipal y regional. La movilidad de población, bienes y servicios juega un papel determinante en la construcción del modelo de ordenamiento propuesto.

Son líneas estructurantes de comunicación que vinculan el área urbana del Municipio con otros Municipios.

Vía Fredonia - Camilo C.
Fredonia - Puente iglesias.
Fredonia – Santa Bárbara.
Fredonia - Venecia.
Fredonia - Caldas.
Fredonia - la Mina.

Además de los proyectos viales Nacionales como la vía Primavera - Poblano.

CAPITULO III

CLASIFICACION DE SUELOS

6 DEL ÁREA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL Los Límites del Municipio se establecen de la siguiente manera. Desde el desemboque de la quebrada de Arabia en el Río Cauca; siguiendo el curso de aquella quebrada hasta sus nacimientos en el alto del oso, tomando el nacimiento más meridional, que es el que más se acerca al camino de las Minas; del alto del Oso, tomando el nacimiento más meridional, que es el que más se acerca al camino de las Minas, del alto del oso, siguiendo por la parte más alta de la cordillera, hasta el alto de Cerro Bravo; de este alto, en línea recta, al alto de la Montañita (que queda entre los nacimientos de las quebradas Palenque y San Agustín y al lado derecho del camino que va de Fredonia a Titiribí); del alto de la Montañita a la confluencia de las quebradas Palenque y San Agustín y de aquí siguiendo el curso de estas aguas ya juntas con el nombre de San Agustín, hasta su desembocadura en la quebrada Sinifaná.

7 CLASIFICACIÓN DE SUELO. El suelo del territorio Municipal se clasifica en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría del suelo suburbano y en todos los tipos de protección. La clasificación anterior se realiza acorde con las clases de suelo definidas por la ley 388 de 1.997.

8 SUELO URBANO. Se definen como tales:

El área destinada a usos urbano que dispone de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado y sea posible urbanizarlos o construirlos.

Este corresponde a la actual cabecera Municipal.

Desde la intersección de la vía que conduce a Naranjal .- Poblano, punto de partida, donde se localiza el mojón N° 1, desde este punto y en línea recta en dirección occidental hasta encontrarse con la vía que conduce a Combia Grande, donde se localizará el mojón N° 2, desde este punto siguiendo por esta vía en dirección hacia la cabecera Municipal hasta el punto de mi casita donde se localizará el mojón N° 3 (incluye esto los predios que actualmente ocupa el Hospital Santa Lucia), desde este punto y en dirección Nor Oeste, siguiendo por el acceso superior a los predios de la finca San Pedro hasta encontrarse con la quebrada Sabaletas donde se localizará el mojón N° 4, (incluye esto los predios a lado y lado de esta línea con una distancia de 40 metros), desde este punto y aguas abajo por esta quebrada hasta la intersección de esta con la proyección de la carrera 46 del barrio Antonio Roldan, donde se localizará el mojón N° 5 (incluye esto los actuales predios del campamento de Obras Públicas. Departamentales, incluye esto los predios que ese encuentran en la margen derecha de esta quebrada; desde este punto hasta la intersección de esta carrera con la quebrada del Matadero, donde se localizará el mojón N° 6, incluye esto los predios que dan frente a esta vía y a su prolongación, desde este punto y en línea recta y paralela a la carrera 50 (teniendo en cuenta el cruce de esta con la vía que conduce al hospital y la misma intersección de la calle 57) hasta el cruce de esta línea con la calle de Amaga Calle 57 donde se localizará el mojón N° 7, incluye esto los predios que están a la margen derecha de esta línea, desde este punto por la calle Amagá 150 metros abajo en dirección norte donde se

localizará el mojón N° 8 incluye esto los predios que dan frente a esta vía en un ancho de aproximadamente de 100 metros en dirección este encontrando el mojón N° 8; desde este punto y en dirección sur vuelve a avanzar 150 metros para encontrar el mojón N° 9 desde este punto y paralelo a la carrera 50 (teniendo en cuenta el cruce de esta con la calle 57 y con la calle 52) hasta la intersección de esta con la calle 51 (vía a Sodoma. Aproximadamente 200 metros desde el cruce de esta calle con la carrera 48), donde se localizará el mojón N° 10. desde este punto y paralelamente a la carrea 48 hasta el cruce con la vía que conduce a la vereda El Plan, donde se localizará el mojón N, 11, desde este punto siguiendo por la carretera a la vereda El Plan hasta el una proyección imaginaria de la calle 44 donde se localizará el mojón N° 12, desde este punto y dirección sureste siguiendo por la paralela a la carrera 49 (incluye esto una margen de 200 metros al lado izquierdo, teniendo en cuenta la intersección de la carrera 49 con la calle 44 y el punto de partida) ubicando acá el mojón N° 13 y luego en dirección suroeste hasta encontrarse con el punto de partida.

9 : SUELO DE EXPANSION Se define como suelo de expansión las áreas del territorio Municipal aptas para desarrollos urbanos que se van a habilitar como tales a mediano o largo plazo.

Dichos suelos serán urbanizados previamente a su construcción para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la ley.

Las áreas de expansión definidas se encuentran al Sur del Municipio

Las áreas de expansión, definida se encuentran al Norte del Municipio. No están incluidas en el perímetro urbano vigente el sector del Hospital con un área de 10 Ha. De las cuales en la actualidad es necesario realizar un trazado urbanístico adecuado para evitar el crecimiento sin coordinación con lo existente en la actualidad, es decir amarrarlo a la red urbana actual.

El desarrollo se realizará mediante la formulación y adopción previa de Planes Parciales que consideren la totalidad del área de los sectores respectivos. La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte se supeditarán a las determinaciones del sistema estructurante y a los estándares y requerimientos específicos establecidos en este Plan para cada área. La ejecución de las áreas de expansión podrá realizarse por etapas.

10 CONCEPTO SUELO RURAL. Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. En concordancia con lo anterior, el área rural excluye de esta denominación las áreas urbanas y las de expansión.

Se clasifica como Suelo Rural el territorio delimitado como tal en los planos de Clasificación del Suelo. Al interior del Suelo Rural se delimitan las Clases de Suelo de Protección y Suelo Suburbano.

11 CONCEPTO SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994.

El suelo suburbano incorpora las siguientes áreas:
Cabecera del Corregimiento Palomos.

Cabecera del Corregimiento Marsella.

Cabecera del Corregimiento la Mina

PERIMETRO URBANO CORREGIMIENTO DE PALOMOS.

Establecese el perímetro urbano del Corregimiento de palomos de la siguiente manera:

Partiendo desde la vía que conduce a Medellín, es decir al Este del Corregimiento, donde se cruza con la vía que conduce a la sierra, continuando por esta vía hasta la intersección con la Quebrada piedra verde, incluye los predios aledaños hasta una franja de 40 metros al lado de la vía, continuando por la quebrada Piedra verde, aguas arriba hasta la desembocadura, de la quebrada Media Luna, aguas arriba hasta donde se cruza esta quebrada con la vía que conduce al Municipio de Fredonia, desde este punto y bordeando los predios aledaños a esta quebrada siguiendo en línea recta hasta donde se cruza con la Quebrada la guamo, aguas abajo hasta donde se encuentra esta quebrada con la vía que conduce hasta palenque. Desde este punto y siguiendo el caño(sin nombre) existente por la parte trasera de la Escuela, hasta donde se cruza con la vía que conduce a Medellín, siguiendo esta vía hasta el punto de partida incluyendo los predios aledaños a la via hasta una franja de 40 metros.

PERIMETRO URBANO CORREGIMIENTO DE MARSELLA

Se establece el perímetro urbano del corregimiento de Marsella de la siguiente manera.

Desde la confluencia de la vía que conduce al paraíso, con la parte baja de la cuchilla de cruz, siguiendo esta cuchilla en dirección norte hasta donde se cruza con la proyección de vía que conduce a la cabecera municipal, (teniendo en cuenta que el borde de dicha cuchilla pasa por el lado occidental de la finca la Marsella). Desde este punto y en línea recta siguiendo esta proyección de la vía en dirección occidental hasta donde se cruza con la proyección de la vía que conduce al cementerio, desde este punto y en dirección sur bajando hasta el cementerio, con el cruce de la proyección de la vía Santa María, desde este punto y en dirección oriental hasta el cruce con la proyección de la vía que viene de Fredonia (incluye esto los predios que dan frente a esta vía en una margen de 40.00 metros al lado derecho). Desde este punto y en dirección sur hasta la intersección de la vía que conduce a puente iglesias, desde este punto y siguiendo por la vía en dirección a la cabecera hasta la intersección de la vía que conduce al Paraíso, desde este punto siguiendo por la vía al paraíso hasta el punto de partida.

PARÁGRAFO 1º El Sector de Puente Iglesias queda como área rural por carecer de una infraestructura básica de servicios públicos domiciliarios y titularidad sobre la propiedad.

PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE LA MINA.

Desde la confluencia de la vía que conduce al Municipio de Venecia, con la vía que conduce al sector de la Peligrosa, punto de partida, siguiendo por esta vía en dirección a la peligrosa hasta encontrarse con el cementerio nuevo,(incluye esto los predios del lado derecho de esta vía en una margen de 40. 00 metros), desde este punto y en línea recta en dirección sur hasta encontrarse con la vía que conduce a la vereda Cadenas, desde este punto y en dirección al corregimiento siguiendo por la vía hasta 150.00 metros después de la actual Caseta Comunal, (incluye esto los predios de lado derecho con una margen de 40.00 metros, desde ete punto y en dirección norte en línea recta hasta encontrarse con la vía que conduce a Monte Calvario, desde este punto y en dirección occidental siguiendo por la vía hasta encontrarse con el punto de partida

12 CONCEPTO DE SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

13 CATEGORIAS DE SUELO DE PROTECCIÓN. Se establecen como Suelo de Protección las siguientes categorías.

Áreas de Aptitud Forestal

Áreas de Protección a Nacimientos de Corrientes Naturales de Agua

Retiros a corrientes naturales de agua

Áreas ecológicas y otras Áreas de Importancia Ambiental y Paisajística.

Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos.

14 ÁREA DE APTITUD FORESTAL. Son áreas de aptitud forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras.

Las áreas de aptitud forestal tienen una importancia trascendental en la conservación y preservación de especies, hábitat y ecosistemas. Definidas estas en la Formulación General, en un área de 86.4 Ha. Del alto Ervé.

15 ÁREAS DE PROTECCION A NACIMIENTOS DE CORRIENTES NATURALES DE AGUA. Es el área donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales de agua las áreas circundantes a dichos afloramientos.

Para los nacimientos de quebradas la faja de retiro será de cien (100) metros a la redonda de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente. La definición y manejo de los retiros a corrientes naturales de agua se hará acorde con las disposiciones señaladas en el presente Esquema de Ordenamiento.

16 RETIROS A CORRIENTES NATURALES DE AGUA. Se entiende por zona de retiro una faja lateral de terreno paralela a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, la cual debe constituirse en suelo de protección y espacio público, cuyas funciones básicas son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; posibilitar servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce; y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

La dimensión de los retiros es variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de diez (10) metros, en las áreas definidas como de alta productividad agrícola, siempre y cuando la propiedad no tenga una extensión mayor de media Hectárea (1/2 Ha.) medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural, hasta fajas máximas de treinta (30) metros. En los casos donde la propiedad sea mayor de diez (10 Ha) hectáreas.,

17 CLASIFICACION DE LAS ZONAS DE ALTO RIESGO NO RECUPERABLES Y OTRAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Zonas de Alto Riesgo no recuperable: Son aquellas áreas urbanas o rurales, en gran parte ocupadas con vivienda que por su conformación topográfica de altas pendientes, características hidrogeológicas o por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, por estar sometidas a una amenaza o riesgo externo, son altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación; así como aquellos terrenos ubicados en márgenes de quebradas o ríos y en planicies de inundación carentes de obras de protección y que no son aptas para la localización de asentamientos humanos.

Áreas con restricciones geológicas severas (Inestables no utilizables) Son áreas afectadas por procesos geológicos activos e inactivos o que se consideren susceptibles a procesos de remoción en masa e inundación y que presentan un alto grado de deterioro que su recuperación en caso de ser posible implicaría grandes inversiones. Se considera que la factibilidad de ubicar en estas zonas o en parte de ellas desarrollos urbanísticos estará supeditada a la ejecución de un estudio geotécnico de detalle e hidrológico y a la realización de las obras de protección y estabilización requeridas en el estudio. Las áreas que dicho estudio determine como no aptas para vivienda no deben tener un uso diferente al de conservación, tales como parques o senderos ecológicos, áreas de reforestación, etc.

Amenaza alta por Movimientos en masa y procesos erosivos.

En general los sectores de amenaza alta por movimientos en masa lo constituyen áreas de pendientes moderadas (15°-35°) a fuertes (35°-45°) y muy fuertes (mayores de 45°), con horizontes de suelo muy bien desarrollados, con estructuras geológicas a favor de la pendiente y áreas con mal uso del suelo que aceleran los procesos de erosión laminar y concentrada que evolucionan a movimientos en masa. Los sectores zonificados como amenaza alta son:

- Sector Palomos, El Cinco, Sabaletas
- Sector Oriental (Veredas Piedra verde, La Quebra, El Uvital, La Loma)
- Sector El Zancudo, El Calvario
- Sector Occidental (Veredas El Porvenir, Murrupal, La Garrucha, Chamuscados, Minas)

Amenaza Media por Movimientos en masa y procesos erosivos

Constituyen áreas de pendientes moderadas a fuertes, con horizontes de suelo bien desarrollados, con estructuras geológicas a favor de la pendiente y áreas con mal uso del suelo que aceleran los procesos de erosión laminar y erosión en terracetas por sobrepastoreo. Los sectores zonificados como amenaza media son:

- Sector Jonás, Palomos
- Sector Naranjal Poblano, La María, Marsella
- Sector Hoyo Frío, Combia Chiquita

Amenaza Baja por Movimientos en masa y procesos erosivos

Constituye todo el sector de la vereda Puente Iglesias, caracterizada por ser las zonas bajas del Municipio con laderas largas de pendientes moderadas (15°-35°) a bajas (0°-15°) en rocas sedimentarias de la Formación Amagá con horizontes de suelo mal desarrollados y utilizados casi en

su totalidad para pastos para ganadería extensiva. Los procesos que predominan son la erosión laminar y erosión en terracetas por sobrepastoreo.

Amenaza alta por socavación de orillas

Este proceso es muy notorio en la quebradas Sabaletas, Guarcitos y Piedra Verde. Este proceso se presenta en la parte externa de las curvas de las corrientes de agua y durante épocas de crecientes puede ocurrir en tramos rectos. La desestabilización de las orillas por este proceso no solo puede afectar la parte más cercana a las quebradas sino también puede llegar a producir la reactivación de antiguos deslizamientos.

En aquellos sitios en los cuales es más notorio el problema de socavación lateral que evoluciona a provocar deslizamientos se deben construir muros en gaviones, enrocados en piedra o cualquier otro obstáculo para evitar que las corrientes continúen con el proceso. Es necesario adelantar proyectos de regeneración y reforestación en las cabeceras de las cuencas de las quebradas Sabaletas y Guarcitos.

Amenaza Alta por Inundaciones

Las inundaciones ocurren principalmente en las llanuras de inundación de los ríos Poblano y Cauca. Las llanuras de inundación del Río Cauca son utilizadas principalmente para pastoreo de ganado siendo común la pérdida de reses en épocas de inundación, se observan también procesos de socavación lateral del cauce que afectan la vía paralela al Río Cauca hasta Puente Iglesias. Se deben evitar cualquier tipo de construcción sobre las llanuras de inundación de los ríos.

Zonas Inestables de manejo especial. Corresponden a esta categoría de terreno los cañones y franjas de retiro de las corrientes de agua natural, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación.

PARÁGRAFO 1o. También se consideran áreas de protección aquellas zonas que atendiendo la definición antes señalada, sean definidas por las autoridades ambientales acorde con sus competencias y procedimientos.

PARÁGRAFO 2o. La definición de nuevas zonas o la revisión de las aquí declaradas se establecerá luego de adelantarse estudios puntuales de caracterización geológica y geotécnica, que incluirán evaluaciones de la estabilidad relativa y de la aptitud geológica para el uso de los terrenos. Los niveles de riesgo serán determinados mediante análisis de amenaza y vulnerabilidad ante fenómenos naturales o producidos por la intervención del hombre.

ZONAS DE RIESGO NO RECUPERABLE. ZONA URBANA	
Nombre de la Zona.	Asentamiento – Sector

Cerro Combia	A lo largo de toda la cabecera Municipal.
Sector la Pianola	Sector donde se deposito el material del evento ocurrido en 1.988
Sector La Bomba	Sector donde se deposito el material del evento ocurrido en 1.995
Terminal de transporte.	Sector que se ubica al frente de esta, la Carrera 48 y la carretera al plan.

ZONAS DE RIESGO NO RECUPERABLE. ZONA RURAL	
Vereda	Asentamiento
	Sector
El Plan	Sector el plan en la finca Rancho largo del señor Ramiro Ossa.
Falla del Romeral	

FUENTE:

Estudios geológicos - geotécnicos MINERCOL (ECOCARBON)
 Zonificación de la aptitud geológica para el uso urbano, Ingeominas
 Registros de eventos de Saneam
 Actas Comité Local de Emergencias.

18 ÁREAS ECOLÓGICAS Y OTRAS ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA. Son áreas que cumplen funciones estratégicas para el bienestar y desarrollo Municipal que presentan atractivos naturales, escénicos y paisajísticos, y con viabilidad para desarrollar actividades relacionadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Zona de Reserva Cerro Bravo
 Cerro Combia.
 Laguna Santa Isabel.
 Cuchilla melindres.
 El Alto el oso.
 Alto Ervé.
 Morro de las nubes.
 Morro de la Nigua.
 Cuchilla del Vainillo.
 Morro Alegre.

PARÁGRAFO 1o. La delimitación exacta de estas áreas se presenta en el Diagnóstico, Suelos de protección, y sus criterios de manejo se establecerán en los correspondientes componentes urbano y rural.

PARAGRAFO 2o. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO. Son zonas declaradas por las autoridades competentes cuyo propósito es el atenuar las perturbaciones causadas por las actividades humanas e impedir que ellas lleguen a producir deterioro o disturbios a los valores más significativos de las áreas a preservar declarada, y a su vez lograr un uso sostenible de los recursos de la zona en cuestión corresponde a la zona de amortiguamiento del Cerro Bravo.

19 ÁREAS DE RESERVA PARA LA UBICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Se incluyen los predios que por su destinación actual o futura, debidamente programada, forman parte

de las zonas de utilidad pública para la ubicación de la infraestructura requerida para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. La determinación de estas áreas se realizará por las entidades competentes acorde con las disposiciones que regulan la materia.

Corresponde a estas áreas las identificadas en el plan maestro de Acueducto y alcantarillado para el Municipio, especialmente para la ubicación de las plantas de tratamiento necesarias para el correcto funcionamiento del sistema además las áreas de influencia directa de la bocatoma del acueducto Municipal y la correspondiente a la red actual del mismo.

Corresponde a esta también las áreas identificadas en el diagnostico para la ubicación del relleno sanitario en un área de 5 hectáreas en el corregimiento Palomos.

CAPITULO IV

SISTEMAS GENERALES

SECCION 1: SISTEMA AMBIENTAL

20 POLITICAS GENERALES PARA EL MEDIO SUELO Y EL SISTEMA AMBIENTAL.

Las disposiciones que se adopten para la intervención y el manejo del medio suelo deberán propiciar la racional asignación de usos para su aprovechamiento, defensa, preservación o recuperación, de acuerdo con sus características específicas, su capacidad productiva y los requerimientos ecológicos. Igualmente deberán considerarse aquellos factores que puedan ocasionar contaminación y riesgos por la inadecuada modificación o alteración de sus especificaciones.

21 DE LAS ÁREAS Y ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL MUNICIPAL.

Incluye para estas áreas las siguiente:

Zona de Reserva Cerro Bravo
Cerro Combia.
Laguna Santa Isabel.
Cuchilla melindres.
El Alto el oso.
Alto Ervé.
Morro de las nubes.
Morro de la Nigua.
Cuchilla del Vainillo.
Morro Alegre

Adicionalmente el conjunto de los otros elementos que hacen parte del suelo de protección rural.

En el área urbana se incluye el Cerro Combia.

22 MANEJO DE LAS ZONAS DE ALTO RIESGO NO RECUPERABLES.

Se prohíbe todo tipo de construcciones, obras de infraestructura vial y dotación de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía en los sectores definidos como no

recuperables, igualmente no se permite la modificación de la topografía natural del terreno con banqueos, cortes para vías y senderos y movimientos de tierra, depósitos de escombros, explotaciones de canteras, areneras, gravilleras y otras fuentes de material aluvial o de peña, así como la tala de especies arbóreas.

Las zonas catalogadas como de riesgo no recuperables no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico. Estas áreas deben ser incluidas en programas de reubicación y luego de desalojadas entregadas a la administración Municipal para su tratamiento y cuidado con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras aledañas.

PARAGRAFO. Mientras se realicen los procesos de relocalización o reubicación de las familias asentadas en dichas zonas, éstas podrán ser objetos de programas de prevención y mitigación de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada mediante la construcción de obras preventivas y correctivas específicas.

23 CONTROL DE LA OCUPACION DE LAS ZONAS DE ALTO RIESGO NO RECUPERABLE. Se tendrán como acciones básicas las siguientes:

1. Identificación y señalización de las zonas de riesgo no recuperable y de las áreas de amenaza potencial de los Corregimientos. en un plazo no mayor de un año contado a partir de la aprobación de este Esquema.
2. Programas de información pública para que la comunidad conozca y esté consciente de las principales amenazas a que puede estar expuesto el sector.
3. Concertar con las comunidades aledañas a estas áreas, compromisos de control para evitar su ocupación, ya sean mediante programas de reforestación, vigilancia o cerramiento de los terrenos.
4. Intervención mediante el cerramiento y reforestación de las áreas que fueron objeto de desalojo y reubicación con el propósito de prevenir nuevos procesos de ocupación y eventos desastrosos. En caso de ser ocupadas de nuevo se debe dar cumplimiento a lo establecido por la ley.
5. Establecer incentivos tributarios para propietarios de terrenos sin desarrollar ubicados en zonas de alto riesgo o de alta amenaza geológica e hidrológica que estén dispuestos a mantener la cobertura vegetal existente o a establecer plantaciones con vegetación nativa o exótica.
6. No deberá permitirse la construcción o mejoramiento de viviendas en estos sectores de riesgo ni de reciente ocupación (invasión) con construcciones en estado primario y sin ningún tipo de ordenamiento urbanístico, ni tampoco inversiones en infraestructura básica vial o de servicios públicos.
7. Cumplir con las disposiciones legales vigentes sobre ocupación indebida de terrenos no urbanizables.

Para el área urbana se consideran las zonas delimitados en los estudios geotécnicos realizados por SANEAR y las ZONAS identificadas por INGEOMINAS. Plano áreas de riesgo.

24 ZONAS DE RIESGO RECUPERABLE O MITIGABLE. Son zonas con niveles de riesgo medio y bajo que a costos económicos, sociales y ambientales razonables son susceptibles de ser mejoradas y rehabilitadas o recuperables en su totalidad, mediante la ejecución de un plan integral de obras de control y protección que permitan mitigar o reducir el riesgo a niveles tolerables. Así mismo se consideran aquellos sectores cuya inestabilidad está asociada a las características urbanísticas propias de los asentamientos, ya sea por carencia o deficiencia en su infraestructura básica, inadecuadas prácticas constructivas o por la misma tipología y calidad de las construcciones. Las áreas que se incluyen dentro de las zonas de riesgo recuperable se señalan en los componentes urbano y rural.

25 MANEJO DE LAS ZONAS DE RIESGO RECUPERABLES O MITIGABLES. Las zonas caracterizadas como de moderadas restricciones geológicas o potencialmente inestables y de nivel de riesgo medio o bajo se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y podrán ser objeto de programas de titulación y de reordenamiento en su infraestructura básica.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieren para su recuperación, están condicionados a las características particulares de cada terreno y de la infraestructura existente, a partir de las siguientes acciones básicas:

Delimitación y caracterización de las áreas identificadas y seleccionadas como recuperables.

Censos de población y de vivienda, diagnóstico de la calidad y estado de la vivienda e inventario de la infraestructura existente.

Definición e implementación de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo.

Realización de procesos de concertación con la comunidad afectada, para lograr el compromiso con el programa y la protección y mantenimiento de las obras ejecutadas.

Para la ejecución de programas de vivienda o cualquier otro tipo de intervención urbana en estas áreas deben adoptarse metodologías basadas en criterios urbanísticos ajustados a la morfología y restricciones de los terrenos y diseños básicos que se acojan al NSR-98 decreto 33 de 1998 (ley 400 de 1997), lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con mínimo deterioro ambiental del entorno.

Estas zonas podrán ser objeto de programas de reordenamiento urbanístico, cubrimiento con servicios públicos básicos, titulación y otorgamiento de licencias de construcción una vez hayan sido reducidos los niveles de amenaza con obras de protección específicas.

SECCION 2:

SISTEMA HIDROGRAFICO

26 ÁREAS Y FAJAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO. Los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general están asociados a las Cuencas del Río Cauca, Poblano, Quebrada Combia, Sinifana, Ardita, La Rosala, La Torre, La Tuntuna, La Sucia, Piedra Verde, Sabaletas, La Arabia, La Naranjala, Las Frias y Campamento. Incluyen las áreas de protección requeridas para la conservación de la cuenca y la permanencia del recurso hídrico, tales como la protección de los nacimientos.

27 ACTIVIDADES DE MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO: El Municipio de Fredonia, dará prioridad dentro de sus planes de cuidado y regulación de la oferta hídrica, a las siguientes acciones:

1. De Conservación.

Crear mecanismos que incentiven a la población del Municipio a la protección de las áreas sobre retiros de fuentes y corrientes de agua; revegetalización y reforestación; cercamientos y señalización; adecuación de áreas para la educación ambiental; repoblamiento de fauna y flora; vigilancia y control.

2. De rehabilitación.

Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales; obras de control de la erosión; recuperación hidrobiológica de corrientes de agua; vigilancia y control.

3. De Prevención

Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico; señalización de áreas de retiro; campañas de prevención; vigilancia y control.

PARÁGRAFO 1º. Las obras, acciones e inversiones previstas en el anterior, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes de manejo ambiental que se realicen sobre las cuencas y microcuencas que se vayan a intervenir.

28 TRATAMIENTO DE LOS RETIROS A CORRIENTES NATURALES DE AGUA. Los retiros a corrientes de agua a los que se refiere el Artículo 16 , Retiros a corrientes de Agua, los cuales deben reforestarse con vegetación nativa y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de preservación ambiental.

PARAGRAFO 2o. En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un manejo integral de la microcuenca o al plan integral de ordenamiento y manejo de la misma.

29 TRATAMIENTOS ESPECIALES A LAS CORRIENTES NATURALES DE AGUA. Dentro del perímetro urbano del Municipio y en los suelos suburbanos, las corrientes naturales permanentes de agua sólo podrán ser objeto de tratamientos especiales como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando exista un plan integral de manejo y ordenamiento

de la microcuenca que justifique técnica y socialmente tal tipo de obras, para cuya realización se deberá contar con la respectiva autorización de la entidad ambiental competente. El retiro establecido será el exigido a una estructura hidráulica, el cual corresponde a un retiro lateral mínimo de diez (10) metros.

30 RELLENOS Y ADECUACIONES EN RETIROS DE QUEBRADAS. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.

31 ADQUISICION DE ÁREAS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES O VEREDALES. De conformidad con la Ley del Medio Ambiente y lo establecido en la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, se debe proceder a la delimitación y adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que surten el acueducto del área urbana, suburbana y veredales del Municipio.

PARAGRAFO 1o. Se dará prioridad a la adquisición de predios para la protección de los nacimientos y corrientes de agua de las siguientes quebradas, de acuerdo a la utilización que de ellas hacen los habitantes del Municipio, la empresa prestadora del servicio o las juntas de acueducto.

CUADRO ACUEDUCTOS VEREDALES

VEREDA	FUENTE
Puente Iglesias	La Tuntuna
Alto de los Fernández	La Pizarra
La Cordillera	San Cristóbal
Cadenas	San Cristóbal
Combia Chiquita	Combia Chiquita
Combia Grande	La Siria
Buenos Aires	Aguas Negras
Murrapal	La Batea
El Porvenir	La Siria
La Garrucha	El Cerro
Chamuscados	Aguas Negras
El Cinco	La Sucia
La Mina	La Argelia
Travesías	La Duque
El Calvario	La Ardita
El Zancudo	La Ardita
Tacamocho	El Bosque - Sináí
Hoyo Frío	La Aguada
Marsella	La Honda
Aguacatal	San Mateo
Naranjal Poblano	San Mateo - San Antonio

Sabaletas	La Pianola
El Mango	Puente Tierra
La Quebra	La Culebra
Piedra Verde	Los Chorros
Palomos	La Sierra
Multiveredal Uvital, El Plan, La Toscana y El Carretero	Ervé
Morroncito	La Peligrosa
Zona Urbana	Las Frías

PARAGRAFO 2o. La entidad prestadora del servicio, debe adquirir el área de protección alrededor del nacimiento de las quebradas anteriores. Dicha área se debe cercar con una barrera física, natural, la cual impida el ingreso del hombre y de animales domésticos al interior de estas áreas. Se podrán incluir nuevas quebradas dependiendo de estudios específicos.

32 TRATAMIENTO. Dentro del área de protección de los nacimientos de las corrientes naturales de agua abastecedoras de acueductos veredales se deben plantar especies nativas, que permitan la recuperación y regulación del caudal del agua, de la fauna y la flora.

Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico, mediante el cumplimiento con un retiro de 30 metros en su alrededor. Los dueños de los predios del área de influencia de la bocATOMA que efectúen labores de protección recibirán los incentivos tales como el certificado de incentivo forestal, otorgado por la entidad ambiental que tenga jurisdicción en nuestro Municipio, así mismo descuentos en el impuesto predial.

33 EXONERACION DE IMPUESTO PREDIAL. El Municipio exonerará con el 100% del valor del impuesto predial anual a los dueños de aquellos predios dedicados a la conservación del bosque natural y que estén haciendo un manejo sostenible de dicho bosque. Exonerar con el 75% del valor del impuesto predial aquellos predios que estén totalmente en rastrojos arbustivo desde hace más de ocho años. Exonerar con el 50 % del valor del impuesto predial aquellos predios mientras estén dedicados a la reforestación productora - protectora, con especies nativas .

PARAGRAFO 1° . La UMATA y la autoridad ambiental respectiva definirán conjuntamente el % (porcentaje) de acuerdo a las áreas de los predios en bosque natural, rastrojo o reforestación productora - protectora. La exoneración se mantendrá mientras permanezcan las condiciones de protección.

PARÁGRAFO 2°. Las propiedades que reciban este tratamiento, no deberán de dedicarse a la producción agrícola.

34 DE LA PROTECCION DE LAS FUENTES DE AGUA. Las personas naturales o jurídicas propietarias de áreas aledañas a fuentes de agua que reforesten, protejan y conserven a lo ancho y largo de dichas fuentes, se les hará una deducción sobre el valor del impuesto predial anual, según lo defina LA UMATA y la autoridad ambiental que tenga jurisdicción en nuestro Municipio; de acuerdo al área protegida y la importancia de la cuenca. Se le aplicará la presente deducción a quien reforeste, proteja y conserve una franja mínima de 30 metros a lado y lado del cauce, o 50 metros de radio alrededor del nacimiento de las quebradas, que surten acueductos veredales o la

cabecera.

PARAGRAFO. La reforestación realizada en estas áreas será de una densidad mínima de 1.000 (mil) árboles por hectárea, con especies nativas, y con la asesoría de un ingeniero forestal o técnicos de la UMATA. El reconocimiento de las áreas se hará sobre la base de que sea vegetación arbustiva.

PARAGRAFO . esta protección debe tener como mínimo 1 un año para poder otorgar la certificación por parte de la autoridad ambiental y /o la UMATA.

35 DESCUENTOS SOBRE LA UBICACIÓN. Los predios de personas naturales o jurídicas reforesten, serán exonerados de la siguiente manera:

ÁREA REFORESTADA DEL PREDIO	EXONERACION DE IMPUESTO PREDIAL ANUAL
1/2 Del área (Ha.	50%.
1/2 - 3/4 del área (Ha.)	75 %.
Mayor de 3/4 del área (Ha.	100 %.

36 DE LAS INDUSTRIAS CON UBICADAS EN EL MUNICIPIO. Las industrias privadas con o sin ánimo de lucro y/o cualquier empresa o negocio asentado en el Municipio que destine de sus utilidades netas del año anterior un 0.5 x 1.000 a un fondo ecológico o ambiental manejado por los mismos industriales y vigilados por el Municipio y demuestre esta inversión, también serán beneficiados con una deducción del 40% del Impuesto Predial Anual. Estos programas deben ser aprobados por la autoridad ambiental respectiva y la UMATA.

PARAGRAFO no se reconocerán las exenciones a las actividades que obligue la legislación ambiental, ni planes de manejo impuestos por la autoridad ambiental.

SECCION 3

ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS

37 CONCEPTO. Son aquellas áreas que por sus características y oferta natural suministran y garantizan los recursos naturales renovables, tanto hídricos como boscosos, necesarios para el crecimiento y desarrollo de la población y el desarrollo de las actividades urbanas y rurales.

38 ECOSISTEMAS HIDRICOS. Referidos principalmente a las áreas naturales, que sirven como reserva de agua para el suministro del Municipio; se propiciará su protección, así como también a los nacimientos de agua y afluentes que suministran agua potable a sector es del área urbana y rural.

39 ECOSISTEMAS BOSCOSOS. Se propiciará la conservación y el desarrollo forestal de estas áreas que sirven de soporte para el reabastecimiento hídrico de las diferentes cuencas hidrográficas; además contribuyen a la regulación del clima, la permanencia de la biodiversidad, las

cuales están localizadas en el suelo de protección y las mencionadas en el artículo 21 de este acuerdo

SECCION 4

SISTEMA DEL ESPACIO PUBLICO

40 CONCEPTO. Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Los espacios públicos se deberán caracterizar, categorizar, planificar, recuperar y consolidar de forma que permitan su aprovechamiento, la integración social y sirvan de referente del Municipio y la población. Para un óptimo ordenamiento de los espacios públicos que permita el buen uso, disfrute y apropiación por parte de la comunidad, se requiere de una dotación racional del espacio público con elementos de amoblamiento urbano, de acuerdo con su uso, jerarquía y cobertura.

41 DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

Se establecen como elementos constitutivos del espacio público los siguientes:

1. Constitutivos naturales.

Del sistema Ambiental: Cerros, montañas y laderas.. Elementos naturales destacados, tales como los cerros de Combia en el sector urbano y el Cerro Bravo y la Laguna Santa Isabel

Del sistema hídrico: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, retiros a corrientes de agua y cuerpos de agua. identificadas en el plano Recurso Hídrico del Diagnostico

Áreas de especial interés ambiental y paisajístico: Hitos naturales, áreas ecológicas y otras áreas de protección.

2. Constitutivos artificiales o construidos.

1. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, espacios públicos correspondientes al sistema vial y de transporte. Corresponde a las vías identificadas en el cuadro sistema vial municipal del diagnostico.

Áreas articuladoras del espacio público, áreas de esparcimiento público y de encuentro: Parque principal, plazoletas y escenarios deportivos, culturales y de espectáculos públicos al aire libre. Plaza Principal.

Cancha la polvera

Cancha de fútbol Mpal

Cancha Guarcitos

Coliseo Cubierto Jaime Isaza Cadavid

Cancha Liceo

Cancha Normal MOR

Cancha Claret

Cancha Marco A Botero
 Cancha Alicia Diez
 Cancha Marco Fidel Suárez
 Cancha Fútbol Antonio Roldan B
 Virgen del Campamento
 Virgen La Milagrosa
 Virgen María Auxiliadora
 Monumento a La Madre
 Virgen de la calle
 Glorieta la Ultima Copa.
 Área Terminal de Transporte

2. Áreas que posean elementos arqueológicos.

SITIOS ARQUEOLÓGICOS	
UBICACION	ACTUALMENTE SE ENCUENTRA COMO.
Vereda el Uvital finca	Privado
Vereda el Zancudo Finca	Privado
Alto de la cruz	Público, pero sellado.
Sector de Poblancó	Privado

3. Espacios naturales de propiedad privada como son: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

4. Elementos artificiales o construidos relacionados con la protección o utilización de los recursos naturales.

5. Miradores panorámicos urbanos y rurales. Como Cerro Bravo, Cerro Combia

42 DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se consideran como elementos complementarios del espacio público:

El amoblamiento urbano: conformado por elementos de comunicación, de ornamentación y amoblamiento, de recreación, de servicio, de higiene, de seguridad, de información y señalización.

La vegetación: bien sea esta natural o intervenida.

43 DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público se conforma como una red jerarquizada de áreas y ejes naturales y construidos, a través de los cuales se relacionen los usos y actividades del dominio público y de lo privado y cuyo fin es satisfacer las necesidades colectivas que trascienden los intereses

SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

EJES	Naturales	Sistema hídrico	Corresponde a las fuentes identificadas en el cuadro FUENTES DE AGUA DE LA FORMULACION y DIAGNOSTICO.
		- Corredores visuales de paisaje	El Cerro Combia,
	Construidos	- Sistema vial vehicular y peatonal	Corresponde a las vías de carácter Nacional, regional y Municipal identificadas en el diagnostico. Además de la red caminera. Sistema Férreo.
ÁREAS	Naturales	Suelo de protección, áreas de nacimientos de quebradas, áreas de ecosistemas naturales, zonas ambientales.	
		Miradores naturales urbanos y rurales.	Como el Cerro Combia
	Construidas o artificiales	Parque principal urbano, zonas verdes de cesiones urbanísticas, zonas verdes y espacios resultantes de adecuaciones viales y unidades recreativas y deportivos. Equipamientos colectivos	Plaza Principal. Cancha la polvera Cancha de fútbol Mpal Cancha Guarcitos Coliseo Cubierto Jaime Isaza Cadavid Cancha Liceo Cancha Normal MOR Cancha Claret Cancha Marco A Botero Cancha Alicia Diez Cancha Marco Fidel Suárez Cancha Fútbol Antonio Roldan B Virgen del Campamento Virgen La Milagrosa Virgen María Auxiliadora Monumento a La Madre Virgen de la calle Glorieta la Ultima Copa. Área Terminal de Transporte

PARAGRAFO.1° Los corredores de paisaje y las divisorias de aguas, son elementos lineales que en el área rural se integran en su mayoría con los suelos de protección.

44 DE LA JERARQUÍA Y LOS ÁMBITOS DE COBERTURA DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En función de la cobertura y dimensión, se establece una jerarquía para las áreas y los ejes constitutivos del sistema de espacio público:

Urbanos: De Municipio.

Rurales: De centro suburbano.

PARAGRAFO 1o. Para efectos de manejo de espacio público, el ámbito de cobertura de espacios públicos de los centros suburbanos, éstos se asimilarán a las características y necesidades de la jerarquía del área urbana.

45 : DE LOS EJES CONSTRUIDOS O ARTIFICIALES. Son los elementos de movilidad y transporte que integran y comunican el territorio Municipal tanto interna como externamente, estos ejes conforman el sistema vial vehicular y peatonal. Desde el tema de espacio público, todos ellos requieren de actuaciones de manejo que estructuren el desarrollo territorial, y garanticen la movilidad

46 : DE LAS VÍAS PEATONALES DEL MUNICIPIO. Se concibe como un sistema de vías y caminos que por su topografía se han conformado por el crecimiento del Municipio y en los lugares donde se presentan se debe mejorar sus condiciones ambientales. Corresponde al Municipio las identificadas como red caminera en el diagnostico, además de las siguientes en el area urbana, calles 49 entre calles 52 y Cerro Combia, carrera 50ª entre calles 43 Y 44, La Carrera 50 entre 42 y 43 , la Carrera 52 de la calle 51 en adelante, la Calle 49 desde la Carrera 52 en Adelante, la Calle 51 desde la 52 en adelante.

47 Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad al peatón.

1. Responder de manera complementaria a los usos comerciales y de servicios de los primeros pisos, propiciando la ubicación del amoblamiento urbano adecuado.
2. Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida.
3. Regularizar los materiales de los andenes, con materiales durables, sencillos de construir, y seguros para el peatón (antideslizantes)..

48 : DE LOS MIRADORES PANORÁMICOS. Son sitios estratégicos localizados bien sea en áreas constitutivas del espacio público o a lo largo de las vías, que por su localización estratégica presenta valores paisajísticos y se convierten en referentes urbanos o rurales para la población. Alto de la cruz, alto de cristo rey, camino a Combia desde el área urbana hasta el alto de la cruz, todo el recorrido de la vía Fredonia puente iglesias.

1. Para preservar los valores paisajísticos, las actuaciones físicas en los miradores panorámicos, se orientarán con base en los siguientes parámetros:
2. Definición de un área de influencia inmediata al mirador.
3. Regulación de alturas en el área de influencia inmediata.
4. Adecuación del mirador como área constitutiva del espacio público, complementándolo con amoblamiento urbano adecuado a su función.

49 : DE LA ACTUACIÓN GENERADORA DE ESPACIOS PÚBLICOS. Con este tipo de tratamiento se busca dotar a las áreas del Municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos. Como en el sector de Lavaderos, Antonio Roldan, Sector del Hospital, a nivel urbano y en el nivel rural las plazas de los corregimientos de La Mina, Palomos, y Marsella

50 : CRITERIOS GENERALES. Las normas para el manejo integral del espacio público, se basan en los siguientes criterios:

1. Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
2. Propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.
3. Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.
4. Valorar, recuperar y preservar los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y su área de influencia, procurando su adecuada conservación.
5. Regular los procesos de urbanización, parcelación y construcción, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente, así como las condiciones locativas de habitabilidad, seguridad y salubridad, la dotación de servicios básicos y la accesibilidad al equipamiento colectivo.
6. Las áreas de riesgo no recuperables se considerarán como áreas susceptibles de incorporarse a la red de espacios públicos o verdes del Municipio.
7. Las intervenciones sobre el espacio público se deberán hacer de manera que no deterioren los valores urbanos, arquitectónicos, culturales, históricos, ambientales y paisajísticos del Municipio.

51 : NORMAS BASICAS SOBRE LA UTILIZACION DEL SUBSUELO DEL ESPACIO PUBLICO. Es la parte profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los espacios públicos, en donde las leyes consideran estatuido el dominio público, facultando a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones públicas o privadas.

Se propenderá por la utilización del subsuelo del espacio público para desarrollar proyectos puntuales en los casos que exista agotamiento del mismo, se presente una utilización inadecuada o cuando se requiera lograr una mayor oferta de espacios públicos y de servicios complementarios.

Todo proyecto a desarrollar en el subsuelo del espacio público deberá contar con la respectiva autorización de la entidad Municipal y con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal y el visto bueno de la autoridad ambiental con el fin de verificar la preservación del espacio público en superficie, las condiciones ambientales de la zona y considerar la infraestructura de servicios públicos existentes.

52 : DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS PARA OCUPACIÓN O INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal, acorde con los estudios que se adelanten y las reglamentaciones vigentes.

No se permitirán viviendas ni edificaciones de carácter privado dentro de las áreas de espacio público.

SECCION 5

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

53 : CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL GENERAL. Para efectos de una mejor comprensión de los sistemas viales que adelante se relacionan y la denominación, se hace de acuerdo con su funcionalidad y alcance en el ámbito territorial, independientemente de la competencia en cuanto a su ejecución y mantenimiento. De esta forma, serán de orden Nacional, Regional y Urbano - Rural

COMUNICACIÓN NACIONAL. Se refiere a la comunicación vial terrestre (ferroviario y carretera) que permite la integración del Municipio y el Departamento con el resto de la nación.

Troncal del café:

Vía Troncal Occidental:

Vía Marginal del Cauca:

54 : COMUNICACIÓN FERROVIARIA. Se deberá hacer de acuerdo con las decisiones que tome el Ministerio de Transporte.

En jurisdicción de Fredonia, se consideran unas fajas de 20 metros a lado y lado de los proyectos férreos o los actuales, para garantizar la implementación de transportes ferroviarios (línea férrea nacional).

55 : COMUNICACIÓN VIAL REGIONAL. Adicionalmente a su función de conexión nacional, los corredores viales por los que atraviesan, cumplen su función de integración, desde Fredonia hacia los Municipios del suroeste.

Vías de:

- Fredonia - Puente Iglesias.
- Fredonia - Camiloce.
- Fredonia - Venecia.
- Fredonia - Corregimiento la Mina.
- Fredonia - Caldas.
- Fredonia - Santa Bárbara.

56 COMUNICACIÓN VIAL URBANO-RURAL. Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y las diferentes áreas sub urbanas y las veredas existentes del Municipio.

El Municipio integra su zona urbana con la zona rural, a través de las siguientes vías:

Con Corregimiento de La Mina: Carreteras Corregimiento de La Mina _ Fredonia, a la cual confluyen las carreteras de Murrupal, El Molino, Chamuscados, La Garrucha, Morrón, Melindres, Cadenas, La Cordillera, Buenos Aires, Combia Grande, Combia Chiquita, El Porvenir.

Con Corregimiento de Palomos: La Vía Fredonia - Medellín, la que a su vez esta comunicada con la vereda Jonás,

El Cinco, Piedra Verde.

Con Corregimiento de Marsella y Puente iglesias, La vía Fredonia puente Iglesias, donde se ubica gran parte de población, de las veredas de El Raicero, Hoyo Frío, El Calvario, el Zancudo, La María,

Con Naranjal: la vía Naranjal Poblano, que a su vez vincula la vereda del Hoyo, Aguacatal.

Con Piedra verde, La vía El Plan - Piedra Verde: a la que confluyen veredas con El Alto de los Fernández, La Quiebra, El Uvital.

Con El Mango la vía El Esquema - El Mango: vinculando las veredas de La loma, el vainillo el Hoyito.

Con el carretero, la vía el Esquema el carretero, el cual vincula las vías de El carretero, Travesías., La Toscana.

57 : DEL TRANSPORTE DE PASAJEROS. Se definen como sistema estructurante del transporte de pasajeros que integran el Municipio de Fredonia la terminal de transporte, para lo cual y con lo planteado por este Acuerdo, todos los servicios de pasajeros que se presten en el Municipio deben confluir a este espacio; los que a la fecha de vigencia de este acuerdo no estén incorporados a este deben de realizarlo en un tiempo no mayor a seis (6). Meses contados apartir de la vigencia, de este acuerdo en caso de no realizarlo no podrán descargar pasajeros dentro del área urbana.

PARAGRAFO las rutas de vehículos de otros Municipios que atraviesen por el área urbana deben de circular por las Vías que defina la Secretaria de Planeación.

58 : DEL TRANSPORTE DE CARGA. El sistema estructurante del transporte de carga para el Municipio de Fredonia, deberá de ser de especial cuidado, y se debe circular por Vías que no deterioren el estado de estas y que los sistemas de redes de servicios publico no sea afectado, en caso de comprobarse que un vehículo deteriora el espacio publico, un inmueble publico o de conservación, o las de redes de servicios públicos; el propietario será responsable de reparar el daño y volverlo a su estado original a su costo.

SECCION 6:

SISTEMA DE NUCLEOS

59 DEL SISTEMA DE Núcleos. El Municipio se ordena a partir de una red de núcleos jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbano – rural. Los Núcleos se deberán generar alrededor de un espacio público de

convocatoria en función de la sumatoria de una serie de atributos urbanos como son los equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: Salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.

60 : DE LA JERARQUIA DE LOS Núcleos. El sistema de Núcleos se jerarquiza según el ámbito de cobertura y la ubicación de las Núcleos:

Núcleos urbanos:

plaza principal.

Núcleos sub urbanos.

Corregimiento la Mina.
Corregimiento Palomos.
Corregimiento Marsella

SECCION 7:

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

61 : EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas y a permitir la operación y funcionamiento del Municipio en su conjunto. Estos elementos son indispensables para definir la capacidad funcional del Municipio en los diferentes ámbitos territoriales y administrativos que la componen.

62 : DE LOS TIPOS DE SERVICIOS. Los tipos de servicios que prestan son los siguientes:

Bienestar Social.

Dotación destinada a promover y posibilitar el desarrollo social de todos los ciudadanos, mediante actividades que incluyen información, orientación y prestación de servicios; o ayudas a grupos específicos como familia e infancia, tercera edad. Asilo de Ancianos, Casa para la Mujer, Hogares de Bienestar, Cárcel, Comando de Policía.

Cultura:

Agrupar las dotaciones para la realización de las actividades tradicionales destinadas a la custodia, la transmisión y la conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura. Lo mismo que las usadas para la exhibición de las artes, así como la realización de actividades sociales tendientes al fomento de la vida asociativa. Casa de la cultura, Escuela de Música Centro de Historia, Centro de Estudios Indígenas.

Deporte y recreación.

Integra los espacios destinados a la práctica del ejercicio físico, las actividades de recreo y ocio, el deporte de alto rendimiento, la educación física y la exhibición de algunas especialidades deportivas. Coliseo Cubierto, Cancha de Fútbol, y demás centros deportivos identificados previamente en el diagnóstico.

Educación.

Son las plantas físicas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. Incluye los Centros de Educación Formal y Centros de educación no formal

Salud

Incluye las instalaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, también las dedicadas a las actividades preventivas y del cuidado de la salud. Hospital santa Lucia, Clínica Cemis, los centros de salud en veredas y áreas Suburbanas.

Abastecimiento alimentario y de consumo

Instalaciones públicas dedicadas al comercio, incluye desde pequeñas dotaciones hasta grandes instalaciones destinadas a la reubicación de mercado informal. El principal del Municipio quedará contiguo a la actual terminal de transporte.

Servicios básicos

Son los servicios auxiliares e imprescindibles para el funcionamiento del Municipio y para atender las demandas que produce el crecimiento que se proyecta. Abarcan una amplia gama, que si bien son de competencia Municipal, pueden ser prestados por otras esferas de la administración pública o el sector privado.

- Justicia: Comprende las instalaciones penitenciarias y los centros destinados a albergar los servicios relacionados con la administración de justicia, tales como las sedes de la fiscalía y los diferentes tipos de juzgados. Identificados en el plano básico del área urbana.
- Seguridad y Defensa Civil: Son las edificaciones destinadas a albergar los servicios de policía, bomberos, y los cuerpos cuyo objetivo es el mantenimiento de la convivencia y el bienestar de la comunidad. Identificados en el plano básico del Area Urbana.
- Administración pública: Son las edificaciones destinadas a atender los ciudadanos en cuestiones relacionadas con las actividades de carácter público y el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos los niveles que éste tenga, Alcaldía Municipal.
- Servicios funerarios: Comprenden las instalaciones a través de las cuales se proporciona el enterramiento de los restos humanos y los servicios auxiliares., Cementerio Municipal en el área urbana y los cementerios de los corregimientos de Minas y Marsella.

SECCION 8**SERVICIOS PÚBLICOS**

63 : CRITERIOS ESENCIALES PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. Las normas bajo las cuales se ha de orientar la prestación de los servicios públicos, se

fundamentan en los siguientes criterios:

1. Dotar en forma oportuna y conveniente los diferentes sectores existentes a nivel rural y urbano y de desarrollo, como son las zonas urbanas de expansión, suburbanas y rural, con servicios públicos domiciliarios y complementarios.
2. Los planes de expansión de los servicios públicos habrán de consultar las políticas y reglamentaciones existentes, en especial en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas. En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.
3. Coordinar y controlar la expansión territorial del Municipio, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.
4. La Administración Municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos su oportuna prestación en las zonas inestables recuperables del Municipio, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.
5. La disposición de escombros y basuras generados en el Municipio deberá contar con un plan especial que regule su tratamiento y disposición final.

64 : DE LAS ÁREAS DE RESERVA Y SERVIDUMBRE, PARA PROYECTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Con el fin de establecer las restricciones que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de sus infraestructuras, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes.

Estas empresas deberán definir y establecer previamente que éstos vayan a ser destinados a servidumbres de paso o para la ubicación de nuevas infraestructuras; al igual que consultar los futuros proyectos viales o la ampliación de las vías existentes. Sobre estas afectaciones se definirá como ellas se constituirán en parte integral del E.O.T., como suelos de protección.

65 : DE LOS CRITERIOS DE CARÁCTER FÍSICO-TECNICO PARA LA UBICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

1. Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.
2. Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, de acuerdo con la red geodésica del Municipio, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbres públicas o privadas para el paso de las redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.

3. La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.
4. Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

66 :DE LOS CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD PARA LA UBICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Tratándose de zonas con uso de protección o manejo ambiental no se permitirá la ubicación de redes que atente contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia o plan de manejo correspondiente, cuando así se requiera de conformidad con las disposiciones vigentes.

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

Desde su diseño, durante su construcción y en el tiempo de su funcionamiento se procurará que las redes de servicio público no causen ni parcial ni totalmente riesgos o molestias en los sitios de interés colectivo.

En cuanto a los aspectos de seguridad en la prestación de los servicios públicos, ellos están sujetos a las condiciones de seguridad pública. Por tanto han de prevenirse todos los riesgos potenciales o reales y daños que se puedan presentar en su prestación o construcción, de acuerdo a lo que se determine en la licencia ambiental.

Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes y por las normas específicas establecidas por las entidades pertinentes.

67 : DE LA UBICACION DE ANTENAS. La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones del Ministerio de Comunicaciones y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Esquema de Ordenamiento que tengan relación con este aspecto: Normas sobre espacio público, sobre zonas patrimoniales, sobre aspectos ambientales y paisajísticos, etc. Las antenas de radio difusión se ubicarán en zona rural, en aquellos usos del suelo dispuestos para tal fin.

68 : DE LOS BOTADEROS DE ESCOMBROS O ESCOMBRERAS. De conformidad con lo establecido en las normas nacionales y en especial la Ley 142 de 1994, la Secretaría de Planeación Municipal, Obras Públicas, deben seleccionar y definir los sitios del territorio Municipal en los cuales se permitirá la disposición temporal y final de escombros de acuerdo a las disposiciones ambientales vigentes.

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

1. Ubicación y usos del suelo del terreno propuesto, compatibles con dicha actividad.

2. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
3. Características de los materiales y elementos a depositar.
4. Infraestructura vial de acceso y distancias optimas de acarreo.
5. Propiedad y vida útil de los lotes.
6. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
7. Evaluación de impactos ambientales.

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

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

La aprobación y licencia de operación de las escombreras se expedirán mediante resolución emanada de las autoridades ambientales con jurisdicción en el Municipio de Fredonia, para lo cual se deberán presentar todas los requisitos, ante dichas entidades ambientales.

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

En el Municipio se establece como área adecuada para la ubicación de escombreras el sector del corregimiento de Palomos, donde actualmente se ubican las explotaciones de carbón o cualquier otro sector del Municipio, siempre y cuando cuente con la debida autorización de la entidad ambiental que tenga jurisdicción en este Municipio.

PARAGRAFO. Una vez se autorice la operación de un botadero de escombros, la Secretaría de Obras Públicas Municipales deberá realizar la interventoría de su conformación y llevar a cabo un inventario y seguimiento del estado de las vías de acceso al sector hasta el final de la vida útil de la escombrera, con el fin de que se dejen en el mismo estado en que se encontraban inicialmente.

69 : DE LOS RELLENOS SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURAS. De acuerdo con lo establecido en las normas nacionales, será La Secretaría de Planeación Municipal y las empresas prestadoras del servicio de aseo público y de recolección de basuras las entidades encargadas de evaluar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de desechos sólidos que constituirán un servicio de carácter Municipal. Dicha selección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes.

Para el Municipio de Fredonia se establece la ubicación del relleno sanitario en el sector del corregimiento de Palomos con un área de cinco (5) Hectáreas, el cual cuenta actualmente con el

concepto técnico favorable por parte de la entidad Ambiental que tiene jurisdicción en este Municipio, cuyo propietario actual es Industrial Hullera.

PARAGRAFO. Todo terreno destinado para relleno sanitario que llegue a su nivel de saturación, será destinado y adecuado para el uso obligado de recreación, con tratamiento forestal de ambientación y protección ecológica.

CAPITULO V

PATRIMONIO CULTURAL

70 CONCEPTO. El patrimonio cultural comprende aquellos elementos construidos, y naturales en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial y relevante para la colectividad. Según la Ley de Cultura 397 de 1997, el patrimonio cultural; está conformado por bienes de interés cultural de la nación, que se rigen por las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de la Cultura previo concepto de los Consejos Filiales de Monumentos Nacionales; y por los bienes culturales de orden Municipal, sean sectores o edificaciones puntuales, protegidos por las normas Municipales vigentes y las determinadas en el Esquema de Ordenamiento.

71 : PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL. El Plan Especial de Protección Patrimonial cuyo objeto es la valoración y las normas especiales de protección, podrá alterar las determinaciones en lo que respecta al patrimonio cultural urbana como rural; en cuanto obras permitidas, la delimitación exacta de las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la nación y su implicación urbanística, sectores de preservación y el manejo de sus elementos, de los vestigios y hallazgos arqueológicos, tratamiento y niveles de protección, compatibilidad de usos y las condiciones específicas de tramitación e incentivos en los ámbitos que comprendan, lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Ley 397 de 1997.

PARÁGRAFO. La Administración Municipal podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial, así como para determinar las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la nación.

72 : AMBITO DE LA PROTECCIÓN. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de bienes de interés cultural inmueble tanto en el orden nacional como Municipal, definidos en la Ley 397 de 1997 y la Ley 388 de 1997; que figuren en el inventario de valor patrimonial señalado en el presente Acuerdo, el cual se complementará posteriormente, mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, realizado por la Casa de la Cultura y la Secretaria de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor a un (1) año contados a partir de la aprobación de este acuerdo

73 : CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS INMUEBLES, SECTORES Y ESPACIOS PÚBLICOS PATRIMONIALES. Para llevar a cabo la selección de los bienes de interés cultural patrimonial, se debe tener en cuenta los siguientes criterios generales, según se trate de sectores de interés patrimonial determinados como de preservación, edificaciones singulares o tratamientos de conservación.

Que sean estructuras urbanísticas en donde además se encuentran ejemplos arquitectónicos de gran elaboración, reconocidas por los ciudadanos como componentes importantes en la génesis del Municipio y formen parte de la base de nuestra identidad, como territorio y como parte de la nación, que puedan ser determinados como de especial significación.

Que sean áreas urbanas o rurales con condiciones de paisaje especial porque sean sitios con hallazgos arqueológicos o porque complementen ambientalmente las vías, plazas o miradores, reforzando el concepto de espacio público.

Que sean edificaciones con valor arquitectónico, histórico, y técnico que se constituyen en bienes reconocidos y relevantes para la colectividad, que aún permanecen en el Municipio como evidencia de épocas y estilos pasados, tanto como inmuebles individuales como componentes en serie o de conjunto de agrupaciones arquitectónicas que son irrepetibles e irremplazables.

Que sean edificaciones declaradas bienes de interés cultural de la nación las cuales se rigen por la normativa nacional vigente

74 : CRITERIOS DE VALORACIÓN. Como complemento a la definición y selección de los bienes de interés cultural, se establecen los siguientes criterios de valoración con el fin de reconocer la importancia que tienen las edificaciones singulares, lo urbanístico, los espacios públicos y privados, y los paisajes para una comunidad, los cuales son: valor histórico y testimonial, arquitectónico, técnico, paisajístico, urbanístico y de uso.

1. Valor histórico y testimonial.

Representan procesos de la historia únicos e irrepetibles, esta asociado con momentos o personajes importantes de la historia de una comunidad a partir del reconocimiento de edificios públicos, institucionales, iglesias y monumentos.

2. Valor arquitectónico.

Representa la valoración que se hace de la respuesta formal a las condiciones planteadas por el medio natural o construido y su necesidad de utilización, apropiación y transformación espacial, de acuerdo a un momento histórico determinado.

3. Valor técnico.

Representa la forma de construir y los materiales que se utilizan. Se relaciona además, con la tecnología y maquinaria que haga parte de un proceso y se relacionen con una tipología constructiva particular.

4. Valor paisajístico.

Representa la forma de apropiación del paisaje, lo ambiental, tanto natural como el intervenido por el hombre. Esta cualidad es el resultado del manejo armónico del espacio libre y construido, tanto urbano como rural.

5. Valor urbanístico.

Representa la proporción, forma, relaciones o innovaciones que han dejado huella en el trazado urbano o rural, como resultado de una evolución formal.

6. Valor de uso.

Dado por apropiación y actividades jerárquicas, que pueden influir en el valor inmobiliario y económico. Esta valoración esta íntimamente ligada con el valor arquitectónico e histórico.

75 : BIENES DE INTERÉS CULTURAL. El patrimonio cultural del Municipio de Fredonia lo integran los bienes inmuebles y sectores de interés patrimonial declarados tanto por la nación como aquellos protegidos por las normas Municipales vigentes y las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, los cuales serán considerados como bienes de interés cultural para efectos del presente Acuerdo, según lo dispuesto en la Ley 397 de 1997.

PARÁGRAFO. Se consideran bienes de interés cultural los inmuebles, sectores, espacios públicos o sitios con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, considerados en las categorías de Conservación monumental, Conservación puntual, Conservación urbanística, sectores de interés patrimonial de preservación.

76 : BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA NACIÓN. Se definen en el Esquema de Ordenamiento Territorial como determinantes de orden legal, los elementos inmuebles, sectores y espacios públicos, declarados bienes de interés cultural de la nación es decir los monumentos nacionales, los cuales se rigen según la reglamentación nacional vigente, Ley 397 de 1997 de la Cultura. Como parte del bien declarado de interés cultural de la nación, se incluyen las respectivas áreas de influencia inmediata, estaciones del Ferrocarril de Palomos, Jonás y Puente Iglesias.

77 : BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ORDEN MUNICIPAL. Referida a inmuebles singulares, edificaciones en serie con valores patrimoniales (alta calidad urbana y arquitectónica), sectores y espacios públicos inventariados protegidos por las normas Municipales vigentes y las disposiciones del presente acuerdo, considerados bienes culturales del orden Municipal, que se caracterizan por poseer elementos relevantes de la arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, sectores de interés patrimonial determinados como de preservación

PARÁGRAFO. Los bienes inmuebles a que se refiere el presente corresponden a la categoría de Conservación puntual definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial como parte del tratamiento urbanístico de Conservación.

78 : LISTADO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural, Arquitectónico y Ambiental.

EDIFICACIONES PARA SER DECLARADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL MUNICIPAL.	
NOMBRE	LOCALIZACION
Finca el Colegio.	Vereda Buenos Aires(sector la central).
Casa Maestro Rodrigo Arenas Betancur.	Vereda el Uvital.
Finca La Combia.	Vereda Puente Iglesias.
Hacienda Claraboya	Vereda El Calvario.
Escuela Marco Fidel Suárez	Carrera 51 con calle 47.
Casa de las Monjas.	Carrera 51 con calle 49.
Asilo de Ancianos.	Calle 44 con carrera 50.
Plaza de Toros Torrejones.	Calle 46 con carrera 48.
Iglesia Santa Ana.	Plaza Principal.
Normal Mariano Ospina Rodríguez.	Carrera 51 con calle 48.

79 : INTERVENCIÓN EN SECTORES DE INTERÉS PATRIMONIAL. Los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones de los sectores de interés patrimonial, serán claramente identificados, catalogados, legitimados y regulados mediante un Plan Especial de Protección Patrimonial posterior y complementario al Esquema de Ordenamiento Territorial.

Los sectores de interés patrimonial se clasifican en: sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, sectores de preservación y conservación urbanística.

80 : SECTORES DE INTERÉS PATRIMONIAL CON HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS Y EVIDENCIAS ANTRÓPICAS. Estos se regularán por la legislación nacional vigente Ley 397 de 1997 de la Cultura. Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural, Arquitectónico y Ambiental se establecen las áreas o sectores valorados, para lo cual se establecen:

- Pertenecen las áreas con restos o evidencias físicas visibles como caminos antiguos, aterrazamientos, campos circundados, zonas de vallados, zonas de drenajes naturales, etc. Los caminos antiguos y la determinación de sus áreas de influencia, deberán ser recuperados, conservados y puestos en valor como servidumbres de paso y espacios públicos, asociados a las prácticas sociales y culturales de las comunidades a que sirven.
- Pertenecen los hallazgos arqueológicos del subsuelo de los que existen pruebas e información verificable, que por su importancia cultural no pueden ser destruidos bajo ningún concepto. Cuando en un predio se encuentre hallazgos y evidencias arqueológicas se deberá proceder de conformidad con las disposiciones señaladas en la Ley 397 de 1997.

PARÁGRAFO. Las obras de mantenimiento y recuperación también se aplican a los yacimientos o evidencias antrópicas, los cuales se deberán mantener en buenas condiciones de acuerdo a las características que presentan cada uno de estos bienes culturales.

PATRIMONIO CULTURAL		
Los caminos veredales de Cerro Bravo.	Vereda Buenos Aires Corregimiento de La Mina	Público
Camino a Combia	Área Urbana Cerro Combia.	Público.
SITIOS ARQUEOLÓGICOS DE		
El Uvital	Vereda el Uvital finca	Privado
El zancudo.	Vereda el Zancudo Finca	Privado
Ojos de agua sal.	Finca	Privado
EDIFICACIONES ANTIGUAS COMO		
Finca el Colegio.	Vereda Buenos Aires(sector la central).	Privado
Casa Maestro Rodrigo Arenas Betancur	Vereda el Uvital.	Privado
Finca La Combia.	Vereda Puente Iglesias.	Privado
Hacienda Claraboya	Vereda El Calvario.	Privado.

CAPITULO VI

LINEAMIENTOS DE PROYECTOS Y TRATAMIENTOS ESTRATEGICOS

81 : LOS PROYECTOS Y TRATAMIENTOS ESTRATÉGICOS. Se derivan de las principales políticas de ordenamiento planteadas, y contribuyen a consolidar el Municipio propuesto, dirigido a procurar un Municipio competitivo, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrado, acogedor e integrado espacial y funcionalmente, de los grandes ejes estructurantes y del sistema de Núcleos, además teniendo en cuenta los proyectos nacionales que involucren el territorio Municipal.

82 : PROYECTOS Y TRATAMIENTOS ESTRATEGICOS. Los proyectos y tratamientos estratégicos que se incluyen en el Esquema de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

1. Proyectos Nacionales.

Vía Primavera - Poblano.
Rehabilitación de la línea férrea.

2. Proyectos Locales:

a. Proyectos de recuperación de calidad ambiental, urbanística y resignificación urbana

1. Conformación de bordes de protección: Orientado a proteger ambiental y paisajísticamente la ladera del cerro Combia mediante la configuración de un cordón verde contenedor del desarrollo urbano.
2. Plan Parcial de la Plaza Principal Municipal: Proyecto orientado a mejorar la calidad urbanística y ambiental de la plaza principal y a la recuperación de su significación y capacidad de convocatoria para todos los sectores sociales del Municipio y la protección y potenciación de su patrimonio cultural. (Organización de Fachadas, tratamiento de pisos, etc.) Los cuales se deben realizar en un período no mayor de año y medio, contados a partir de la aprobación de este Esquema.
3. Toda empresa que preste el servicio de transporte público en el municipio sea este municipal o Intermunicipal deben de tener su centro de operaciones en la Terminal de Transporte, ubicada en la carrera 48 , en un plazo no mayor de 6 meses contados a partir de la aprobación de este Esquema.

b. Proyectos de generación de equilibrio urbano:

Centros de equilibrio norte y sur: Propuesta de generación de dos Núcleos nuevas articuladas con la carrera 50 en sus puntos de acceso hacia la cabecera, sector Hospital y Sector lavaderos.

De los cuales se debe de construir uno de los centros (espacio público), en un tiempo no mayor de 6 años

Dichos centros, de importancia de Municipio, albergarían actividades mixtas con presencia de comercio, equipamientos, vivienda y una rica dotación de espacio público.

c. **Mejoramiento de calidad ambiental en los servicios públicos.**

1. **Energía :** todo proyecto urbanístico que se desee construir por parte de entidades oficiales o particulares, deben de instalar sus redes de distribución canalizadas bajo tierra.
2. **Aguas negras:** todas las entidades que presten el servicio de alcantarillado en el área Urbana de nuestro Municipio deben de concertar con las viviendas que no estén conectadas al este servicio de que lo hagan de manera técnica y de acuerdo a las especificaciones que se tengan por parte de dicha entidad en un plazo no mayor de 4 años contados a partir de la aprobación de este Esquema.
3. **Gas Licuado de Petróleo:** Toda empresa que distribuya o preste el servicio de suministro domiciliario de Gas licuado de Petróleo y este ubicado dentro del área urbana se deben de desplazar hacia la salida para la vereda El Plan cumpliendo con las especificaciones técnicas que requieran estas edificaciones, esto deben de hacerlo en un plazo no mayor de 6 meses, a partir de la aprobación de este Esquema.
4. **Servicio de Aseo.** Se debe construir el relleno sanitario en el lote destinado para tal fin el cual tiene el concepto técnico Favorable por parte de Corantioquia ubicado en el corregimiento de Palomos el cual cuenta con un área de 5 hectáreas y cuyo propietario actual es Industrial Hullera.

3. **Tratamientos estratégicos**

Dirigidos a experimentar los instrumentos de la Ley 388 de 1.997 con miras a generar nuevos desarrollos y transformación urbanística significativa:

Planes parciales en áreas de expansión y de desarrollo. Elaboración de un plan parcial de desarrollo tendiente a experimentar la figura de las "unidades de actuación urbanística" para generar desarrollo de vivienda de calidad en zonas de desarrollo, con suficiente dotación de espacio público, actividades económicas complementarias y equipamientos. Sus prioridades dependen de la concreción de los actores interesados y su voluntad de asociación para estos propósitos.

- a. **Tratamientos estratégicos dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat:**

Mejoramiento integral: incluye componentes de seguridad social, paz y convivencia, mejoramiento y legalización de vivienda, entre otras actividades.

TERCERA PARTE

COMPONENTE URBANO

TITULO I

NORMA URBANISTICA ESTRUCTURAL

83 : **EL SISTEMA ESTRUCTURANTE URBANO.** Se compone del conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana. Están articulados y condicionados por el sistema estructurante general.

CAPITULO I

SISTEMA AMBIENTAL URBANO

84 : **DE LAS ZONAS DE ALTO RIESGO RECUPERABLE O MITIGABLE.** Las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable localizadas en el área urbana del Municipio son las siguientes:

Cerro Combia.

85 : **MANEJO DE LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL URBANAS.** Los siguientes son los criterios de manejo para cada una de las áreas de importancia ambiental localizadas en el área urbana, tendientes a desarrollar actividades como reforestación, preservación, protección y amoblamiento adecuado para que sea un espacio público para el disfrute de la comunidad.

El Cerro Combia. Dotar de amoblamiento urbano apropiado para su función de espacio recreativo pasivo, especialmente el camino que de la cabecera conduce al alto de Combia.

CAPITULO II

SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

86 :. **DE LAS ÁREAS AMBIENTALES DEL ÁREA URBANA.** Los espacios de importancia ambiental constituidas como parques o espacios públicos en el área urbana son las siguientes:

UBICACIÓN	SECTOR	ÁREA (HA)
Cerro Combia	Área Urbana	321.87

87 : **DE LAS ÁREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS DEL ÁREA URBANA.** Las áreas que conforman esta clasificación son las contenidas en el listado anexo.

ÁREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS		
UBICACIÓN	SECTOR	ÁREA (Ha)
Plaza Principal	Zona Central	0.5
Monumento a la madre	Sector la Bomba.	0.024
Glorieta la Ultima Copa	Sector Coliseo	0.03

88 : **DE LOS EJES CONSTRUIDOS O ARTIFICIALES.** Son los elementos de la malla vial, vehicular, peatonal del Municipio.

89 : **DE LA RED PEATONAL URBANA.** En el área urbana la red peatonal esta conformada por todos los ejes viales de uso peatonal o mixto, donde se tienen: aceras, vías peatonales de uso exclusivo, senderos. Dentro de la malla urbana, se establece una red de mayor jerarquía, dada por la continuidad, la comunicación que brinda entre las distintas zonas y las secciones peatonales que posee o que se proyectan; estas vías conforman la Red Peatonal General de Municipio.

90 : **DE LOS MIRADORES PANORÁMICOS URBANOS.** Se identifican los siguientes sitios como constitutivos de miradores panorámicos urbanos:

MIRADORES DEL ÁREA URBANA	
MIRADORES	ACTUACIONES DE MANEJO
Mirador parte alta Camino Cerro Combia	Amoblamiento Urbano

CAPITULO III

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO

91 : **COMUNICACIÓN VIAL URBANA.** Es el sistema de vías que permite la interconexión entre las diferentes zonas, barrios y sectores del Municipio. Desde el punto de vista funcional, la red vial urbana debe ser jerarquizada para que cada nivel cumpla con unos propósitos específicos.

92 : **JERARQUÍA VIAL URBANA SEGÚN SU FUNCIÓN.** Teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona, el sistema vial del Municipio se clasifica de la siguiente manera:

Vías Principales
 Vías de Servicio
 Vías Peatonales

93 : **CONCEPTUALIZACIÓN DE LAS DISTINTOS TIPOS DE VÍAS.** Para los efectos de comprensión y manejo en lo respectivo al sistema vial, defínanse los siguientes tipos de vías:

1. VÍAS PRICIPALES.

Se caracterizan por ser vías de intenso tráfico vehicular, correspondiendo a esta las carreras 50 y 51, la calle 51, la calle 44 entre carreras 50 y 51 , la variante (carrera 48) entre calles 44 y 52.

2. VÍAS DE SERVICIO.

Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía, perdiendo importancia la función de movilidad.

Para este sistema de vías debe restringirse (en lo posible) el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehiculares del Municipio, no incluidas en la clasificación anterior, y no contemplada en las vías peatonales.

3. VÍAS PEATONALES.

Se caracterizan por atender solamente el movimiento peatonal, y se localizan en sectores residenciales y/o comerciales corresponde a la carrera 50 entre calles 42 y 43, la carrera 50ª entre calles 43 y 44, la carrera 52 desde la calle 51 en adelante. La calle 49 desde la carrera 52 en adelante.

94 : **ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS URBANAS.** Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Fredonia.

Carril de circulación vehicular.

Tendrá una dimensión mínima de 3.00 metros.
 La calzada mínima será de dos carriles.

Calzadas vehiculares:

Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de los valores 3.00 metros

En lo posible, las secciones públicas de las vías definidas deberán tener como mínimo, las siguientes dimensiones:

Vías Principales

Número de carriles: Dos (2)
 Andenes laterales: 1.20 metros

Sistema de servicio

Número de carriles: dos (2)
 Zonas verdes laterales: 1.00 metros
 Andenes laterales: 1.00 metros.

La Secretaria de Planeación, realizará un Plan Vial Parcial, referente al tratamiento que se le deben dar a las diferentes vías existentes, para determinar en el futuro los sitios donde se requiere realizar la rectificación respectiva, acción que será determinada por dicho Plan.

PARÁGRAFO 1º. De acuerdo con las condiciones topográficas del terreno estas secciones podrán variar en cuanto a su distribución con previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal según la jerarquía de la vía de que se trate y acorde con el manejo y control establecido en el Esquema de Ordenamiento para el sistema vial, la dimensión no debe ser inferior a la planteada.

95 : DEL SERVICIO DE TRANSPORTE DE PASAJEROS. Las rutas de transporte colectivo deberán replantearse en el tiempo, de manera que se tengan como criterios fundamentales la integración de los diferentes modos de transporte y la complementariedad entre ellos. Inicialmente, se hará la integración a la Terminal de Transportes.

PARÁGRAFO 1º . Los parqueaderos de vehículos de transporte público se definen como sitios privados para albergar en su interior los vehículos que no estén en servicio (haciendo recorrido). Toda empresa de transporte deberá proveerse de estos depósitos para su operación en el Municipio.

PARAGRAFO 2º . todos los servicios públicos de transporte que tengan asiento en nuestro Municipio deben de concentrarse en la Terminal de Transportes, en caso de que esta no cuente con la infraestructura adecuada el Municipio realizara los acondicionamientos necesarios y el costo que esto genere será cargado a la Terminal de Transportes

96 : MODIFICACIONES AL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. Las modificaciones al sistema vial definido para el Municipio de FREDONIA serán realizadas por la Secretaría de Planeación. Podrán presentar propuestas de modificación, las personas naturales o jurídicas o las entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo; dichas propuestas con su debida sustentación técnica deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación Municipal, para el análisis respectivo.

97 : DISEÑO DE LAS VÍAS. Se asigna a la Secretaría de Planeación Municipal, la función de diseñar y de aprobar el diseño de las vías, de acuerdo con el los lineamientos del Esquema de Ordenamiento, así como las demás normas técnica y legales vigentes.

PARÁGRAFO 1o. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá proponer a la Secretaría de Planeación Municipal el diseño de una vía de carácter Municipal si es de su propio interés para algún desarrollo urbanístico, cuando ésta no se encontrare diseñada por dicha Secretaría.

PARÁGRAFO 2o. Todo diseño vial, vehicular o peatonal, para su aprobación presentará ante la Secretaría de Planeación Municipal, planos detallados que contengan además del dimensionamiento

definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahía.

PARÁGRAFO 3º. Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en los sistemas viales deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que los generan. Entiéndese como tales, los cruces, intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico que se concentrará en ellos, generando traumas en la circulación de vehículos y/o peatones.

PARÁGRAFO 4º. Todo proyecto de desarrollo urbanístico que genere más de 30 celdas de parqueo, deberá presentar a la Secretaría de Planeación Municipal un estudio de tránsito que demuestre y garantice la normal accesibilidad al proyecto urbanístico, en el cual se analizará la capacidad y el nivel de servicio de la malla vial adyacente y la incidencia que sobre ésta generará el tránsito inducido por el desarrollo propuesto, así como la identificación de las obras adicionales que sea necesario acometer.

98 : CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS. La construcción de las vías del sistema Plan Vial Nacional, Regional, Urbano - Rural, contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento, estará a cargo del presupuesto oficial. Según el caso tales vías serán de competencia Municipal, Departamental, Nacional o de dos o más de ellos.

PARÁGRAFO 1º. Cuando se presente el caso de algún interesado en desarrollar un terreno que esté afectado por el proyecto de alguna de las vías perteneciente a uno o más de los sistemas viales enunciados, éstas serán vías obligadas .

CAPITULO IV

PATRIMONIO CULTURAL

99 : AMBITO. Las disposiciones normativas en esta materia tienen que ver con aquellos elementos, naturales o contruidos, de especial significación colectiva y que puedan ser validados como tales a través de declaratorias como patrimonio cultural de la nación o patrimonio Municipal. Según la Ley de Cultura 397 de 1997, el patrimonio cultural de la nación adicionalmente a las disposiciones de orden Municipal se rige por las reglamentaciones y procedimientos de control estipuladas por el Ministerio de la Cultura en los cuales participa el Consejo Filial de Monumentos Nacionales.

Con el fin de reconocer la importancia y significación que tienen las edificaciones, sectores urbanos, los espacios públicos, y los paisajes significativos debe establecerse una valoración a partir de los siguientes criterios: valor referencial, histórico y testimonial, arquitectónico, técnico, ambiental, urbanístico y de uso.

100 : CRITERIOS NORMATIVOS PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DEL MUNICIPIO. Los edificios y las zonas libres que conforman o que se generen alrededor del bien de interés cultural del unicipio deben tener un tratamiento especial con el fin de preservar los valores que dieron pie a la declaratoria. Los mecanismos para controlar las intervenciones que se realicen en el área de influencia del monumento deben estar orientados prioritariamente hacia:

1. El mantenimiento o recuperación de las características que homogenizan el entorno del mismo, como accidentes geográficos, arborización, visuales hacia y desde el monumento, elementos del espacio público, caminos antiguos, tipos arquitectónicos, ocupación predial y morfología, entre otros.
2. La altura máxima determinada por el inmueble patrimonial o en el caso de hitos geográficos, por las visuales que se quieran proteger.
3. Considerar entre las premisas de diseño, la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble patrimonial, considerando el ritmo, la cubierta, los voladizos, los materiales, los colores, etc.
4. La integración de los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinaria para ascensores y similares, a las edificaciones dentro de su conjunto volumétrico o introducirse al interior de la cubierta, sin sobresalir de ella.

PARAGRAFO 1º. La reglamentación establecida para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la nación, se aplicará a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima determinada para cada una de dichas áreas. A las edificaciones existentes que sobrepasen la altura máxima de 3 pisos permitida no se les autorizará adiciones en altura.

PARAGRAFO 2º. Las áreas de influencia señaladas en el presente documento se consideran como de estudio específico para las cuales la Secretaría de Planeación Municipal podrá establecer exigencias adicionales con el fin de que sea respetada y conservada la calidad urbanística de los inmuebles de valor patrimonial y serán delimitadas con mayor precisión en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

PARAGRAFO 3º. En todas las áreas de influencia inmediata se prohíbe la instalación de antenas en sitios visibles desde el exterior, al igual que vallas o avisos que contaminen visualmente el entorno; en dichas áreas se consideran de carácter restringido los usos asignados al sector donde se localicen.

101 : NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. El tratamiento de conservación se refiere a la valoración y protección de elementos altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica del Municipio. De acuerdo con los niveles de intervención se establecen las siguientes categorías especificadas en los tratamientos urbanísticos y las siguientes normas:

1. Conservación monumental

Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de interés cultural de la nación, cuyo tratamiento dirige a conservar o recuperar su estructura y sus componentes a su condición original. En estos inmuebles se permiten obras de restauración, conservación arquitectónica, consolidación estructural, recuperación, adecuación, mejoramiento y mantenimiento.

2. Conservación puntual.

Es la categoría que se refiere a los inmuebles inventariados que se caracterizan por tener una arquitectura relevante, independiente de su estilo o época constructiva, las cuales se deberán

mantener o recuperar. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reforma.

Consideraciones generales: Se deberá garantizar el máximo el respeto y conservación de sus elementos originales, rasgos arquitectónicos y componentes estructurales más significativos, para lo cual se tienen las siguientes consideraciones:.

- a. Adiciones constructivas: Se permiten adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y sus retiros originales de fachadas. Cualquier adición al interior del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan.

La adición deberá armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, para lo cual se deberán tener en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología y proporción de vanos, elementos de cierre, etc.

- b. Fachada y la volumetría: deberán conservar en lo posible sus características originales especialmente en lo referente a materiales y elementos tales como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales, colores, etc. Los cambios en estos elementos se harán por reposición en el caso de intervención restringida y deberá especificarse en la propuesta de diseño. En el caso de intervención de transformación se le podrán permitir adiciones constructivas siempre y cuando mantengan armónicamente en el conjunto de la intervención los elementos originales que lo caracterizan.
- c. Usos: Las edificaciones de conservación puntual podrán adecuarse interiormente a nuevas actividades debido a cambios de usos o destinaciones, teniendo en cuenta las restricciones que exige el rango de intervención.

3. Conservación urbanística:

Los inmuebles que se encuentren en un sector de conservación urbanística y adicionalmente estén inventariados individualmente por su valor patrimonial, podrán tener un tratamiento de conservación puntual o monumental, según sea el caso, cumpliendo con restricciones normativas adicionales a las de preservación de los valores urbanísticos y arquitectónicos del sector, y mantenimiento de los componentes formales principales del espacio público. Se consideran los siguientes criterios normativos:

- a. Usos: Las edificaciones localizadas en sectores con tratamiento de conservación urbanística podrán adecuarse interiormente a nuevas actividades debido a cambios de uso o destinación, teniendo las restricciones particulares que se realicen a cada edificación patrimonial y al sector en general.

Se consideran los siguientes sectores

plaza principal.

Carrera 51 entre calles 47 y 50.

Calle 51 entre carreras 50y 51

toda la carrera 50, teniendo en cuenta la diferenciación de usos.

PARAGRAFO 1º. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la normativa vigente, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia o destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados, previa aprobación de la autoridad competente, todo a costo de quien lo realice.

PARAGRAFO 2º. Los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones de este tratamiento serán claramente identificados, catalogados, legitimados y regulados mediante un plan especial de protección patrimonial, posterior y complementario al Esquema de Ordenamiento Territorial...

PARÁGRAFO 3º. Para todos los sectores de conservación urbanística se establecerá una altura máxima de edificación de acuerdo al contexto de volumetrías homogéneas que primen en el sector, correspondiente a los identificados posibles a declarar como patrimonio Municipal.

102 DEBERES GENERALES DE MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES.

Los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones consideradas como patrimonio cultural se deberán determinar claramente, inventariar, legitimar y regular mediante un Plan Especial de Protección Patrimonial posterior y complementario al Esquema de Ordenamiento Territorial; de éste pueden derivarse planes especiales y específicos.

Los inmuebles inventariados como de valoración patrimonial indican la obligación de su conservación y protección. Los deberes que se derivan de la atención a estos fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración en la parte que le corresponda.

Los propietarios, arrendatarios o poseedores de los predios ubicados en sectores de conservación tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran. Dichos predios son considerados bienes de interés cultural local para efectos de la Ley 397 de 1997.

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la normativa vigente, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados, previa aprobación de la autoridad competente.

103 : LISTADO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

EDIFICACIONES PARA SER DECLARADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL MUNICIPAL.	
NOMBRE	LOCALIZACION
Finca el Colegio.	Vereda Buenos Aires(sector la central).
Casa Maestro Rodrigo Arenas Betancur.	Vereda el Uvital.
Finca La Combia.	Vereda Puente Iglesias.
Hacienda Claraboya	Vereda El Calvario.
Escuela Marco Fidel Suarez	Carrera 51 con calle 47.
Casa de las Monjas.	Carrera 51 con calle 49.

Asilo de Ancianos.	Calle 44 con carrera 50.
Plaza de Toros Torrejones.	Calle 46 con carrera 48.
Iglesia Santa Ana.	Plaza Principal.
Normal Mariano Ospina Rodríguez.	Carrera 51 con calle 48.

TITULO II

NORMA URBANISTICA GENERAL

CAPITULO I

NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS Y USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION

SECCION 1

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

104 : **CONCEPTO.** Son mecanismos que permiten diferenciar y orientar la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el área urbana y de expansión del Municipio y los particulares establecidos para cada zona homogénea específica. Mediante los tratamientos se establecen los lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de las diferentes áreas.

105 : **DEFINICIÓN.** Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes zonas del área urbana y de expansión, el Esquema de Ordenamiento, parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de la conformación de los mismos. Asume que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir cual es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuales son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico. El Plan se formula entonces a partir del entendimiento del Municipio.

La determinación de la propuesta de desarrollo para cada zona homogénea inscrita en determinado tratamiento, se deriva en primera instancia del análisis de sus potencialidades, carencias o conflictos, identificados a partir del estudio de aspectos relacionados con el medio natural original, las características del espacio construido, sus dotaciones y aspectos socioeconómicos, cuyo resultado puede constituirse en alternativas tendientes a consolidar su vocación actual o a modificar parcial o totalmente sus condiciones actuales y en segunda lugar conforme a las relaciones que tiene cada una de las zonas con el Sistema Estructurante del Municipio.

106 : **TIPOS DE TRATAMIENTOS.** De acuerdo con lo establecido por los Decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997, se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

- . Conservación
- . Consolidación
- . Mejoramiento Integral

107 : TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN . Esta dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística del Municipio, a través de la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales y paisajísticas. Para ello se establecen limitaciones diversas a la transformación de la estructura física de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el Municipio.

Los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones de este tratamiento deberán determinarse claramente, catalogarse, legitimarse y regularse mediante un "Plan Especial" de protección patrimonial posterior y complementario al Esquema de Ordenamiento Territorial. De este pueden derivarse planes parciales específicos.

Las categorías correspondientes a este tratamiento son:

1. Conservación urbanística: Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos originales relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.
2. Conservación monumental: Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de interés cultural de la nación, cuyo tratamiento y procedimientos de protección se basan en las disposiciones nacionales estipuladas en la Ley 397 de 1997 "de la Cultura", y normas Municipales.
3. Conservación puntual: Categoría referida a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector del Municipio independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo, como el asilo de ancianos.

108 : TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Se aplica a sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan a partir de unas directrices generales definidas para cada uno de ellos.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajístico que presentan y a corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de espacio público, infraestructura y equipamientos considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

La adquisición de estas dotaciones se logrará mediante la aplicación de requerimientos normativos.

Sin embargo, dependiendo de las condiciones socioeconómicas de la población ubicada en la zona homogénea respectiva, se podrán atender los nuevos requerimientos por parte de la comunidad o por parte de las entidades públicas.

De acuerdo con las condiciones de cada zona el tratamiento de consolidación se clasifica en:

1. Ordenación y Mantenimiento. Se aplica en aquellos sectores dotados de espacio público, infraestructura y equipamientos suficientes y de buena calidad en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de reedificación como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales.
2. Cualificación y Dotación. Se aplica en los sectores donde la infraestructura, el espacio público, y los equipamientos son insuficiente e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su desarrollo a futuro.

Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada pública – privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones individuales y a cargo de las entidades publicas dependiendo de la zona .

3. Generación. Se aplica a aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público, y equipamientos, generalmente se presenta en áreas densamente pobladas. El objetivo de desarrollo en estas zonas es suplir estas carencias priorizando sus necesidades de acuerdo a la zona homogénea y sus requerimientos específicos.

Cuando estos sectores coincidan con la ubicación de la población de menos recursos económicos, la construcción de estos requerimientos se ejecutara en forma directa por la administración a través de los mecanismos que para el efecto establece la Ley 388 de 1998 y sus decretos reglamentarios.

109 : TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados EL Cerro Combia, la Calle Amaga, Zonas de Riesgo mitigable, y en general del área urbana donde se presenten las condiciones antes descritas y sean susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, ello implica estrategias de coordinación intersectorial.

Este tratamiento se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características:

1. Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.
2. Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación etc.
3. Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.

4. Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
5. Carencia de equipamientos de recreación y deporte, entre otros.
6. Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
7. Tenencia irregular de la tierra y carencia de titulación.

PARÁGRAFO 1º. Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones de copropiedad entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.

110 TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Se aplica a los predios ubicados en los suelos de desarrollo. En general estas áreas deben destinarse predominantemente al uso residencial. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial específico y podrán adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano pero no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.

SECCION 2:

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.

111 : CRITERIOS PARA LA OCUPACION DEL SUELO Y LAS DENSIDADES URBANAS Controlar la construcción futura del Municipio, teniendo en cuenta la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas construidas.

Limitar la expansión urbana hacia el borde de Cerro Combia con el fin de:

- Prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos.
- Control estrictos respecto a la construcción de nuevas viviendas, procurando alturas máximas de 2 pisos., en caso contrario se establecerá como criterio principal que la obra a realizar sea en beneficio de la comunidad y no interfiera con los diferentes tratamientos de conservación y protección establecidos en este acuerdo.

SECCION 3

USOS DEL SUELO

112 : CRITERIOS PARA LA LOCALIZACION DE LAS ACTIVIDADES

ECONOMICAS. Atendiendo los cambios de la base económica local y los procesos de transformación y deterioro de sitios, la reglamentación sobre usos del suelo y localización de actividades se orienta a controlar estos procesos de deterioro y a consolidar las cadenas productivas de forma que se garantice:

1. Calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas.
2. La localización de nuevas actividades caracterizadas por menor demanda de suelo urbano, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.

Buscando revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente y la mayor autonomía de la Zona Central, la reglamentación para la localización de actividades en estos sectores se orientará a:

Lograr una mezcla sana de usos y actividades económicas con la vivienda.

113 : CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO. El desarrollo de la plaza principal se planificara mediante la formulación de un Plan Parcial de Estructura que tendrá en cuenta las siguientes orientaciones:

1. Fortalecer la especialización en actividades institucionales, comerciales y de servicios de importancia y significación de la plaza principal.
2. Cualificar funcional, espacial y ambientalmente la periferia inmediata de la plaza.

PARÁGRAFO 1º Las zonas industriales con predominio de actividades de transformación, con procesos productivos de gran impacto ambiental y generadoras de alto tráfico, serán reglamentadas con criterios rígidos de zonificación en los cuales se excluye la posibilidad de mezcla con el uso residencial, dichas actividades no serán permitidas en la plaza principal ni en su periferia.

114 : ÁREAS DE PRODUCCION. Son áreas mixtas con predominio de medianas y pequeñas industrias, que se caracterizan por desarrollarse en predios pequeños y por poseer unas excelentes condiciones de infraestructura, están ubicados en la periferia. estas se localizaran en el suelo de expansión o de desarrollo, identificado en el plano zonas de expansión.

115 : LOCALIZACION DE CENTROS COMERCIALES. Armonizar la localización de los nuevos centros comerciales con el sistema de Núcleos, y los diversos corredores de actividades, debido a su alta capacidad de transformación del entorno inmediato, y su generación de impactos que modifican la estructura del Municipio, ubicados estos en las áreas denominadas de expansión o desarrollo.

116 : ZONAS CON USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL. En estas zonas se buscará promover la presencia racional, respetuosa y compatible de actividades económicas, con miras a satisfacer las necesidades básicas de la población y a vitalizar sus características urbanas, con el propósito central de proteger la vivienda como uso principal, ubicada esta en toda el área urbana, de la cual se excluyen las zonas de los corredores viales, y la zona central, clasificados en la formulación.

117 : **REQUERIMIENTO PARA LA UBICACION DE ACTIVIDADES.** Para efectos de su funcionamiento, toda actividad ha de cumplir con la reglamentación señalada para la zona, además de la reglamentación particular definida para cada uso.

Las exigencias que se determinan para estos casos se relacionan con el cumplimiento de las normas generales y específicas de construcción y con las condiciones establecidas para el funcionamiento en cuanto a accesibilidad, salubridad, seguridad, medio ambiente y el adecuado respeto por los elementos integrantes del espacio público.

118 : **TIPOLOGIAS DE USOS DEL SUELO.** De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente forma:

- . Uso residencial
- . Uso comercial
- . Uso industrial
- . Uso de servicios
- . Uso de producción agropecuaria
- . Uso extractivo

PARÁGRAFO 1° . Las reglamentaciones sobre usos del suelo se orientarán a controlar o reducir los impactos negativos que puedan deteriorar la zona donde se localice, buscando la recuperación y el uso óptimo del suelo y el respeto por el espacio público.

119 : **USO RESIDENCIAL.** Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de inestabilidad, seguridad o ambientales, según las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda bifamiliar y trifamiliar
- Vivienda multifamiliar
- Vivienda compartida

120 : **USO COMERCIAL.** Entiéndese por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal.

El uso comercial se podrá establecer en las distintas zonas de acuerdo con las características de estas, y con la clasificación y las tipologías de usos posibles. Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que se presenta para la población por razón de los que se expenden.

121 : **USO INDUSTRIAL.** Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto del proceso de transformación de materias primas.

Las actividades industriales se clasifican en diferentes categorías, que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada, mediante la consideración de los siguientes aspectos:

1. Aspectos urbanísticos: Comprenden variables tales como área construida, zonas para cargue y descargue, tipo de transporte vehicular, índole de la construcción y retiros de aislamiento.
2. Aspectos ambientales: Bajo este grupo se consideran los efectos sobre el recurso hídrico, la calidad del aire, los efectos sobre los suelos, la eventualidad de generación de ruidos, de efectos electromagnéticos, vibraciones y las situaciones de riesgo relacionadas con los distintos manejos industriales.
3. Aspectos energéticos y de producción: Dentro de esta variable se consideran el consumo energético, de combustible y el consumo simultáneo de varias clases de combustible, incluye además los combustibles utilizados para aprovechamiento humano, lo mismo que como su almacenamiento.
4. Aspectos socio - económicos: Implica la evaluación y análisis del requerimiento de mano de obra, tecnología, insumos y productos, con lo cual la actividad industrial se clasifica en alta, mediana o baja.

Algunas tipologías de industrias se podrán combinar con los distintos usos asignados a las zonas, dependiendo de los tratamientos y los usos predominantes que se definan para cada una de ellas.

122 : USOS DE SERVICIOS. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad o institucionales.

1. Servicios mercantiles: Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, así como las de reparación de maquinaria o equipos, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales y personales y similares.
2. Servicios a la comunidad o institucionales: Son las actividades orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad y la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.

Las disposiciones particulares que se adopten para regular las exigencias de construcción y ubicación y las condiciones locativas necesarias para el adecuado funcionamiento de estos servicios habrán de tener en cuenta las características de cada uso, sus requerimientos, impactos en el sector, el nivel de cobertura y la generación de espacios públicos entre otros aspectos.

Cuando sea necesario, y con la finalidad de reducir impactos negativos en las áreas aledañas y entre usos, se podrán establecer indicadores de saturación y distancias mínimas, entre otras exigencias.

123 : USO MIXTO. Dentro de un desarrollo urbanístico o constructivo se podrá dar la combinación de diferentes usos o tipologías, siempre que éstos sean compatibles entre sí y no causen impactos negativos en la zona o al interior del desarrollo.

124 ASIGNACION DE USOS PARA LOS DIFERENTES SECTORES: Acorde con el uso principal que se define para cada una de las zonas de tratamiento se asignarán los usos del suelo y las actividades específicas que se pueden permitir o que se deben restringir o prohibir, procurando la protección y consolidación del uso principal. En el análisis de dichos usos se tendrán en cuenta los impactos que éstos puedan producir en el sector.

Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en el proceso de asignación a las diversas zonas de tratamientos, los usos se clasifican en permitidos, restringidos y prohibidos.

1. Usos permitidos: Son los que se asignan de acuerdo con la vocación establecida para la zona; según su relación con el uso principal, se subdividen así:
2. Uso principal: Es la actividad señalada como predominante para una zona y que responde a la vocación de la misma.
3. Usos complementarios: Son los que pueden coexistir con el uso principal sin que lo desplacen.
4. Usos restringidos: Son los que corresponden a actividades que por su naturaleza misma deben sujetarse a reglamentaciones específicas para su funcionamiento.
5. Usos prohibidos: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos sobre el medio ambiente y el espacio público.

De acuerdo con la clasificación por tipologías, se adoptarán los listados de actividades correspondientes a cada una de las zonas en consideración con su afinidad, similitud de operación y funcionamiento. Las actividades que no figuren en dichas listas se podrán clasificar con los criterios anteriores u otros justificables.

PARÁGRAFO 1º. Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán tolerar previo análisis de impactos urbanísticos y ambientales que realice la Administración Municipal.

125 DE LOS SECTORES DEL AREA URBANA: Con el fin de realizar un mejor control urbanístico y una mejor organización en el área urbana se establecen para el Municipio seis sectores a saber:

1. EL SECTOR CENTRAL.

Denominase como área central del Municipio de Fredonia, el marco de la plaza y las manzanas comprendida entre las calles 48 y 51 y las carreras 49 y 52 (marco de la plaza y vías aledañas a ésta), este sector será considerado como zona de tratamiento especial y de conservación patrimonial, dada su representatividad. Se caracteriza por ser de uso múltiple, destacándose el institucional, acompañado de servicios, comercio minorista y vivienda.

2. SECTOR SUBCENTRAL.

Predomina el uso residencial con una combinación de usos de comercio y residencial a lo largo de la carrera 50 y carrera 51, destacándose el tipo de comercio a menor escala (tiendas). En este sector se encuentra ubicada la Escuela Marco Fidel Suarez, sobre la carrera 51 con calle 47, teniendo influencia grande sobre este sector aledaño. Por la carrea 51.

3. SECTOR COLISEO

Se destaca el uso residencial con comercio a menor escala (tiendas) sobre la zona de influencia directa del Coliseo Cubierto calle 44 con carrera 51 sin tener gran influencia en el uso residencial el cual se destaca, en el sector del Asilo de Ancianos, carrera 50 y carrera 48 se destaca el tipo de comercio de bares y cantinas, debido a la gran circulación de vehículos que por este sector confluyen ya que es el acceso de la variante y la carrera 50. (salida a Puente Iglesias).

4. SECTOR LA BOMBA

Se destaca el comercio de servicios para automotores, talleres de mecánica , bombas de gasolina y demás actividades que demandan gran contaminación visual, ha desplazado la vivienda a lo largo de la carrera 50, predomina el uso residencial en las vías que confluyen a esta carrera como sector Maria Auxiliadora, Sector Callejón de la Madre, Sector de la calle 56

5. SECTOR REPOLLAL

Se destaca el uso comercial a lo largo de la carrera 50 con tendencias a las actividades que generan ruido, y gran influencia de servicios comunitarios y educativos por la ubicación en este sector de La escuela Marco A. Botero, y el Hogar Juvenil, sigue siendo de uso residencial las vías que confluyen a la carrera 50 como la calle Amagá, El barrio Efe Gómez y el Repollal.

6. SECTOR ANTONIO ROLDAN

Se destaca el uso residencial, con el inconveniente que a lo largo de la carrera 50 no presenta una conformación continua de viviendas, y se presentan sectores con lotes sin construir, debido a la restricción de vivienda por ser zona de riesgo, los sectores más consolidados son el barrio Antonio Roldan y los que presentan un crecimiento sin control el Hormiguero.

7. SUELO DE DESARROLLO.

Las áreas de futuro desarrollo, definidas se encuentran al Sur del Municipio. Están incluidas en el perímetro urbano vigente en los sectores de Guarcitos entre la vía que conduce al corregimiento de Marsella y la vía hacia la vereda Naranjal - Poblano. Con un área de 15 Ha. De las cuales en la actualidad es necesario realizar un trazado urbanístico adecuado para evitar el crecimiento sin El desarrollo se realizará mediante la formulación y adopción previa de Planes Parciales

8. SUELO DE PROTECCIÓN.

Se define este suelo teniendo en cuenta las condiciones geológicas, y topográficas del suelo, además del riesgo que presente en cuanto a las amenazas ya sean estas mayores o intermedias, esta se delimita más claramente en el plano de zonificación urbano, en estas zonas el control urbanístico en especial la vivienda residencial.

SECTOR	USO PRINCIPAL	USO RECOMENDADO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
CENTRAL	Comercial Institucional Servicios Residencial	Residencial	Bombas de gasolina Vivienda de alta densidad	Talleres de mecánica Industrial Expendio de gas licuado de petróleo. Bombas de gasolina
SUBCENTRAL	Residencial Comercial	Institucional.	Servicios Industrial Vivienda de alta densidad.	Talleres de Mecánica. Expendios de gas licuado de petróleo Bombas de gasolina.
COLISEO	Residencial Recreativo	Comercial	Industrial Expendios gas licuado de petróleo	Talleres de mecánica Bombas de gasolina.
LA BOMBA	Servicios.	Comercial	Vivienda de alta densidad Industrial	Expendios de gas licuado de petróleo
REPOLLAL	Comercial Servicios	Residencial	Industria artesanal.	Industria mayor y mediana Expendios de gas licuado de petróleo Vivienda alta densidad.
ANTONIO ROLDAN	Residencial Servicios	Comercial	Industria artesanal	Expendios de gas Industria mayor y mediana
SUELO DE PROTECCION UNO.	Bosque Recreativo.	Espacio público con poco amoblamiento.	---	Intervenciones agropecuarias y construcciones.
SUELO DE PROTECCIÓN DOS	Bosque	Comercial	Vivienda de un solo nivel.	Vivienda alta densidad
ZONAS DE DESARROLLO	Vivienda Comercio	Recreativo	Industria artesanal	Industria mayor y mediana.

CAPITULO II

NORMAS BASICAS URBANAS

126 : **CONCEPTO.** Las normas básicas, garantizan las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos y constructivos en suelo urbano deben cumplir en su diseño y ejecución y como tales constituyen un soporte importante para la calidad de vida y la seguridad de los habitantes.

127 : **CONCEPTO DE ACTUACIONES URBANISTICAS.** Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión la urbanización y la edificación de inmuebles.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre los sectores público o privado.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas deberá ajustarse a los objetivos generales del Esquema de Ordenamiento Territorial o a las normas complementarias que se establezcan.

En las áreas dispuestas para operaciones como actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación, mejoramiento integral y las unidades de actuación, se podrá concertar con los propietarios y las comunidades interesadas las normas específicas y los tratamientos a adoptar.

128 : **DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS PROCESOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION.** Estos procesos deberán seguir los lineamientos estructurantes del Esquema de Ordenamiento Territorial en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en las zonas de tratamiento.

SECCION 1:

PROCESOS DE URBANIZACION - DISPOSICIONES GENERALES.

129 : **CONCEPTO.** Urbanización es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos urbanísticos y constructivos.

Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo.

Deberán adelantar procesos de urbanización los siguientes casos:

Todos los terrenos de más de 2.000 metros cuadrados que provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, hayan éstos realizado o no el trámite urbanización; o exista un cambio en la tipología que incremente la densidad inicialmente aprobada.

Terrenos que se pretendan subdividir en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.

Predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio.

Predios que sin tener exigencia de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual harán un trámite parcial de urbanización.

En las unidades de actuación urbanística de que tratan la Ley 388 de 1.997.

PARAGRAFO. Los programas de carácter institucional como educativos, religiosos, de salud y recreativos que deban iniciar un proceso de urbanización, tendrán tratamiento especial, y se reglamentarán las condiciones y requerimientos dependiendo de su uso, para su aprobación.

130 : AMBITO DE APLICACION. Las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en zona urbana y en las áreas de expansión urbanas donde se permita su ubicación.

131 : MODALIDADES DE URBANIZACION. Para regular la forma de realización y las obligaciones urbanísticas exigibles a los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes modalidades:

Modalidades según la forma de realización del proceso de construcción de las obras.

1. Urbanización de loteo: Proceso mediante el cual en un lote se adelantan obras de urbanismo y se habilita en lotes independientes aptos para la posterior construcción de edificaciones.
2. Por construcción simultánea, mediante un programa paralelo de obras de urbanismo y construcción de edificaciones, el cual podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.
3. Urbanización y construcción por etapas: Proceso en el cual el proyecto total se subdivide en porciones de lote para efectos de construcción, caso en el cual cada uno de éstos debe ser autosuficiente en todas sus variables.

Modalidades por el uso predominante:

1. Urbanización residencial: Corresponde a la modalidad destinada al loteo o a la construcción de edificaciones para vivienda y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.

2. Según la proximidad de las edificaciones, las urbanizaciones residenciales pueden ser: aisladas, cuando cuentan con retiros respecto a linderos por todos sus costados; apáreadas cuando se conforman por viviendas adosadas unas a otras por una de sus medianerías dejando retiro con respecto a los demás linderos adyacentes; y continuas cuando está conformada por construcciones que comparten medianería en sus costados laterales o de fondo.
3. Urbanización comercial y de servicios mercantiles: Comprende la modalidad destinada a la construcción de edificaciones propias para la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.
4. Urbanización industrial: Corresponde a los proyectos destinados a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
5. Urbanización institucional o de servicios a la comunidad: Son aquellas que desarrollan lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, administración pública, etc.
6. Urbanización de uso mixto: Es la destinada a la construcción de edificaciones aptas para dos o más tipologías de uso compatibles.

PARAGRAFO. Todo desarrollo urbanístico a desarrollar en el Municipio de Fredonia requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras. La Secretaria de Planeación, podrá conceder autorización para urbanizar y construir en forma simultánea una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de los respectivos planos, urbanísticos y constructivos. Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecuten las obras de urbanismo, no podrán tener construcción simultánea. Si se opta por la modalidad de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, canalizaciones de telecomunicaciones, y aseo, así como en las obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento: accesos, áreas libres, parqueaderos para visitantes y privados, etc. Igualmente, los equipamientos colectivos y las áreas verdes se deberán entregar en forma proporcional en cada etapa del proyecto.

132 : CRITERIOS NORMATIVOS. Para el proceso de urbanización se regularán los aspectos relativos a la preservación del ambiente, a las condiciones físicas de infraestructura vial, de servicios públicos básicos, de espacio público, equipamiento y la intensidad en el aprovechamiento del suelo requerido para el funcionamiento de los usos del suelo.

De acuerdo con las características específicas del lote a desarrollar y del sector donde se localiza, la Administración Municipal exigirá a los responsables del proceso de urbanización la ejecución de obras específicas para su adecuado desarrollo.

PARAGRAFO. Además de las condiciones generales establecidas para todo proceso de urbanización, se tendrán en cuenta las siguientes exigencias de acuerdo con los parámetros normativos para las zonas:

1. Las áreas y frentes mínimos; para lo cual se establece como área mínima del lote en 72 metros cuadrados. Y un frente mínimo de 6 metros.

2. Control de densidades máximas o mínimas, la densidad será de 42 viviendas por Hectárea.
3. Obligaciones específicas, referidas a áreas por ceder, zonas verdes privadas, suelo para equipamientos y áreas de parqueo.

133 : DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES. Con el objeto de definir la calidad de las edificaciones, así como las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes tipologías del uso residencial, habrán de establecerse exigencias especiales que regulen los siguientes aspectos de forma integral:

Densidades habitacionales, índices de construcción y de ocupación, áreas mínimas, volumetría, alturas, aislamientos, retiros, voladizos, patios, amoblamiento, parqueo, áreas libres públicas, privadas y áreas construidas comunes y colectivas, aspectos que se detallaran más adelante en este acuerdo.

Los proyectos de construcción y de urbanización deben desarrollarse sustentados en estudios técnicos detallados y cálculos estructurales, ubicación con relación a las zonas de riesgo ajustados a lo previsto en las reglamentaciones vigentes sobre construcciones sismorresistentes y disposiciones ambientales vigentes.

En los desarrollos de urbanización residencial se podrán proyectar locales comerciales como edificaciones independientes o en forma mixta con la vivienda, sin que afecte la prevalencia del uso residencial.

En edificios multifamiliares se permitirá la adecuación de áreas para locales comerciales en semisótano o primer piso y dependerá del sector en donde se ubique la proporción de estas destinaciones en relación con el uso residencial

134 : VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Es aquella que se desarrolla para garantizar el acceso a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo, el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas para tal fin.

La administración Municipal controlará el precio de venta de las unidades de vivienda resultantes o el precio del respectivo lote en aquellos casos en que el proyecto se haya beneficiado de las normas o incentivos Municipales sobre la materia, o se desarrolle en áreas destinadas para esta tipología de vivienda. La inobservancia del límite máximo respecto del precio de venta por parte de los responsables que se hubieren beneficiado de ello se considera contravención a las normas sobre usos del suelo, sancionable en los términos de ley.

135 : CONDICIONES DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. La vivienda como unidad privada debe garantizar condiciones constructivas, de accesibilidad, salubridad, iluminación, ventilación, servicios públicos domiciliarios y espacio adecuado, estabilidad estructural y seguridad en los materiales, así como condiciones adecuadas del entorno y del hábitat circundante.

136 : LA REGLAMENTACIÓN BÁSICA PARA LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En relación con los programas de vivienda de interés social que se desarrollen mediante inversión pública, privada, mixta o cooperativa en zona urbana o rural, resultan aplicables las normas básicas establecidas para todo proceso de desarrollo urbanístico.

137 : NORMAS GENERALES Para estos desarrollo rigen las Normas Generales, contenidas en la Reglamentación general de urbanizaciones. como son:

- 1. LOCALIZACION** Deberán localizarse dentro del perímetro urbano en las áreas que admiten el uso residencial, el interesado deberá hacer llegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como estudios geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos. También podrán ubicarse dentro de las áreas de expansión señaladas mediante el cumplimiento de los requisitos.
- 2. ÁREA DEL LOTE** El área mínima del lote será de 72 M² , mas el área de antejardín y anden donde se exija el frente mínimo se establece en 6 M Lineales.
- 3. TIPOLOGIA** Se establece para este tipo de proyectos urbanísticos, los siguientes: Vivienda Unifamiliar y Vivienda bifamiliar, los cuales se regirán por el área de Lote anteriormente descrita.
- 4. EJECUTORES** Los desarrollo urbanísticos para Vivienda de Interés Social podrán ser construidos por entidades Publicas o Privadas sin animo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser ejecutadas por entidades del sector privada o en forma concertada por los sectores público o privados y por los grupos de la comunidad con personería jurídica.
- 5. OBRAS MÍNIMAS** Toda urbanización para vivienda de interés social, deberá contemplar dentro del proyecto lo siguiente: apertura de vías, cesión de estas mismas a las entidades publicas, contar con infraestructura completa para los servicios públicos domiciliarios y los cuales deben contar con las especificaciones mínimas que se determinen para estos casos
- 6. SECCIÓN MÍNIMA DE VÍAS** La sección publica mínima de vías vehiculares y peatonales, para proyectos de vivienda de interés social, serán las definidas por el plan vial Municipal, de acuerdo al lugar donde se ubican.

138 : NORMAS DE EXCEPCIÓN Las soluciones aceptadas como vivienda de interés social, serán clasificadas como estrato dos (2), no pagaran impuesto de construcción y no estarán sujetas al costo de plusvalía.

139 : TRAMITACIÓN La aprobación de desarrollos de vivienda de interés social, será dada por la Secretaria de Planeación que diligenciara con carácter prioritario, en lo pertinente a tramites y procedimientos de aprobación y recibo se acogerán a las normas estipuladas en el presente acuerdo y a las que establezca la Ley sobre la materia.
Todo programa de Vivienda de Interés Social, debe contener una valla con la siguiente información.

- Un titulo que sobresalga con la siguiente leyenda "VIVIENDA DE INTEREES SOCIAL".
- Precio de venta y cantidad de soluciones.
- Numero de permiso de venta, expedido por la Secretaria de PLANEACIÓN.
- Cualquier información solicitada en cuanto al proyecto, podrá ser solicitada a la Secretaria de Planeación.

No obstante lo aquí dispuesto y tratándose de vivienda de interés social, ya sea en desarrollos urbanísticos o de vivienda aislada, la Administración Municipal podrá definir un tratamiento diferencial en cuanto a las normas mínimas y especificaciones de obras por ejecutar, acordes con las tipologías, preservando razonables condiciones de habitabilidad y calidad que garanticen un nivel de vida aceptable para la comunidad.

PARAGRAFO 2º. La vivienda de interés social podrá generarse mediante desarrollo progresivo a partir de un núcleo básico. Esta modalidad está orientada a atender los déficit cuantitativos para la generación de nueva vivienda.

140 : PROYECTOS HABITACIONALES. En los nuevos proyectos habitacionales se podrá optar por desarrollos progresivos, así:

En proyectos de tipología bifamiliar, la primera fase la constituyen obras de urbanismo, como las redes de servicios públicos, vías y paisajismo, la reserva de áreas para el equipamiento social y un loteo mínimo con unidad básica y diseños estructurales y arquitectónicos que posibiliten en el tiempo densificación de tipología trifamiliar o multifamiliar por adición, sin detrimento de la calidad. La segunda etapa corresponderá a la dotación de los equipamientos colectivos, salvo que se trate de desarrollos simultáneos o urbanizaciones de loteo.

En todo caso los desarrollos de vivienda de interés social dispondrán de las vías que garanticen el acceso y la circulación de los usuarios, así como de servicios públicos, cesión o reserva de áreas para zonas verdes, recreación y servicios colectivos requeridos.

141 : NORMAS BASICAS PARA LOS ASENTAMIENTOS. Las normas que se expidan para los asentamientos de desarrollo incompleto o inadecuado que se localicen en el área urbana del Municipio, se sujetarán a los siguientes lineamientos en cuanto a vivienda aislada y mejoramiento del entorno:

1. Espacio público y entorno.

En los desarrollos incompletos o inadecuados no se podrán por ninguna circunstancia privatizar las áreas pertenecientes al espacio público ni restringir la libre circulación de las personas a través de ellos.

Se tratará en lo posible que las fachadas que den a espacios públicos sean abiertas o semicerradas.

2. Servicios públicos

Toda vivienda deberá cumplir con las condiciones de saneamiento y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios bajo las diferentes modalidades de prestación existentes.

No se permitirá ningún tipo de construcción sobre los retiros a corrientes de agua, líneas de alta tensión, conducciones de acueducto, alcantarillado y demás servicios públicos establecidos en la reglamentación respectiva; se podrán construir senderos paralelos a las quebradas para generar una malla peatonal y proteger el recurso hídrico, cuando la topografía lo permita.

El sistema de recolección de aguas negras se deberá realizar a través del sistema de colectores y en ningún caso se podrá verter a las quebradas.

3. Accesibilidad

Todo lote o unidad de vivienda debe garantizar la accesibilidad a través de una vía pública, espacio

público o servidumbre, en cuyo caso las especificaciones dependerán del grado de consolidación del asentamiento y del tipo de intervención, teniendo en cuenta su función como espacio público y las condiciones necesarias para el efectivo aislamiento, iluminación y ventilación de las viviendas.

En los desarrollos incompletos o inadecuados se considerarán vías para el transporte público con un carril de circulación vehicular, en los casos que la topografía del terreno lo permita. Se debe garantizar la vinculación peatonal al sistema de transporte público a una distancia no superior a 100 metros.

4. Área mínima de vivienda

La unidad básica habitacional contará con un espacio múltiple y área de servicios (cocina y servicio sanitario). Toda vivienda deberá cumplir con las condiciones de salubridad, en cuanto a saneamiento, iluminación y ventilación naturales, y disponibilidad de servicios públicos bajo las diferentes modalidades de prestación existentes.

a. Vivienda de una alcoba	30.00 m ² .
b. Vivienda de dos alcobas.	40.00 m ² .
c. Vivienda de tres alcobas.	60.00 m ² .
d. Vivienda de cuatro alcobas.	80.00 m ² .

5. Alturas y voladizos

Las alturas y los voladizos de las edificaciones estarán sujetas a las secciones de las vías, espacio público o servidumbre de acceso, de acuerdo con el tratamiento que se determine para la zona y de las secciones públicas existentes, de tal forma que se garanticen adecuadas condiciones de soleamiento, iluminación y ventilación, dichos voladizos, no serán superiores a 1.00 Mt.

6. Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

Para todos los espacios de la vivienda se deberán garantizar las condiciones mínimas de iluminación y ventilación a través de la fachada, cubierta, patios o vacíos. Se podrá aceptar que diferentes unidades de vivienda se iluminen y ventilen a través de un vacío común o privado, siempre y cuando las ventanas tengan una altura de sillar que garantice que no se generen registros, salvo que existan las autorizaciones expresas para tal efecto, el cual es de 1.60 Mts.

7. Escalas y rampas

Según la topografía y conformación del sector, se podrán permitir escalas y rampas de acceso por fuera de paramento, sobre antejardín o áreas públicas, excluyendo andenes y calzadas vehiculares, siempre y cuando no se afecte la libre circulación peatonal. Las escalas y rampas de acceso se admitirán sobre antejardín o andén, cuando por la topografía de la vía sobre la cual da frente el inmueble así lo exija y no existan continuidades de andenes ni de antejardines. En todo caso, se privilegiará el interés público sobre el privado.

8. Estabilidad de las edificaciones

Todas las edificaciones deberán cumplir con los criterios establecidos en la norma sismorresistente vigente, garantizando la calidad constructiva y la seguridad de los materiales. Se permitirá y posibilitará el uso apropiado de nuevas tecnologías para la construcción de edificaciones que se ajusten a las condiciones específicas del territorio (limitaciones topográficas, calidad del suelo y posibilidades de asequeabilidad).

142 : LAS URBANIZACIONES COMERCIALES Y DE SERVICIOS MERCANTILES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES Y DE SERVICIO A LA COMUNIDAD. Los desarrollos

correspondientes a urbanizaciones comerciales y de servicios mercantiles, industriales, institucionales y de servicio a la comunidad se regirán por las disposiciones básicas establecidas para los procesos de urbanización y construcción, según la tipología, magnitud y características espaciales del proyecto y el impacto que ocasionen en el sector.

En razón de los impactos que pueden generar sobre los distintos sectores, estos desarrollos o establecimientos se ubicarán dentro de las áreas definidas de expansión o de desarrollo, o por fuera del perímetro urbano. En caso de estar agrupados como desarrollos mixtos, se acogerán a las normas urbanísticas y constructivas que se determinen para tal efecto.

143 : ELEMENTOS BASICOS DE REGULACION Y OBLIGACIONES. Para el proceso de urbanización se regulan los aspectos relativos a la preservación del ambiente, las condiciones físicas de infraestructura vial, de servicios públicos básicos, de espacio público y de equipamiento y la intensidad en el aprovechamiento del suelo requeridos para el funcionamiento de los usos urbanos.

PARAGRAFO 1º. Todo proyecto de urbanización localizado en zonas a urbanizar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana, en zonas ya urbanizadas, requieren el análisis previo del terreno seleccionado, en los aspectos relacionados con higiene, salubridad, estabilidad del terreno, accesibilidad, cobertura de los servicios públicos, cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, retiros a corrientes de agua y zonas de reforestación de acuerdo con los lineamientos estructurantes establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento.

PARAGRAFO 2º. De acuerdo con las características específicas del lote por desarrollar y del sector donde se localiza, se podrá exigir a los responsables del proceso de urbanización la ejecución de obras especiales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones locales para la disposición y tratamiento de residuos sólidos, entre otras.

144 : CRITERIOS AMBIENTALES PARA LOS DESARROLLOS URBANISTICOS. Los principales controles asociados con las áreas de reserva para la preservación y conservación del medio natural y del espacio público, son:

1. Respetar los retiros a quebradas el cual no debe de ser inferior a 10.00 metros y por fuera de la cota de inundación de cada fuente demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
2. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. Determinar las situaciones de riesgo, sobre las cuales se controlarán las intervenciones de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
5. Relacionar las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

145 : TRATAMIENTO DE AGUAS CRUDAS, RESIDUALES O SERVIDAS. Lo relacionado con la localización y construcción de plantas de tratamiento para aguas crudas, residuales o servidas se regirá por los lineamientos generales y las normas establecidas por las autoridades ambientales competentes.

146 : ESTUDIOS TECNICOS DEL IMPACTO DE LOS DESARROLLOS URBANISTICOS. La necesidad de controlar efectivamente el impacto ambiental y la estabilidad de los desarrollos urbanísticos y constructivos implica la previa elaboración y presentación por el interesado de estudios geológico - geotécnicos de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes en el momento de la solicitud. Con el objeto de analizar que se obtenga una correspondencia entre las infraestructuras existentes y las demandas generadas por los nuevos desarrollos urbanísticos, en los casos que se determinen en la reglamentación específica, el interesado deberá suministrar información adicional en los aspectos urbanísticos, de tránsito y ambientales del proyecto, y localización de los equipamientos en la zona o sector y sus áreas de influencia.

147 : ESTUDIOS GEOTECNICOS. De acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98, Ley 400 de 1.997 y su Decreto reglamentario 33 de 1.998, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Título H del mencionado Decreto o en su defecto a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

148 : VÍAS EN LOS DESARROLLOS URBANISTICOS. Se regirán por las normas generales contenidas en la presente reglamentación y en las específicas que se desprendan de ésta.

149 : DE LA VINCULACION A LA MALLA URBANA. Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación.

En caso de que no exista la disponibilidad de prestación de servicios públicos, el interesado deberá presentar el proyecto de auto prestación de los servicios sujetándose al ordenamiento normativo vigente en la respectiva materia y con el cumplimiento de los requisitos que para el mismo se establezcan. Además, el urbanizador deberá informar adecuadamente a los futuros propietarios sobre las características de dicho proyecto, especialmente lo relativo a operación, mantenimiento, responsabilidad y costos. En caso de requerirse sistema de bombeo para lograr la vinculación del alcantarillado de una urbanización con las redes públicas, el interesado deberá someter dicho sistema de bombeo a la aprobación por parte de la entidad encargada de la prestación del servicio.

PARAGRAFO 1º. Ningún lote de un desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 100 metros de una vía vehicular

PARAGRAFO 2º. Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

PARAGRAFO 3º. Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar su ejecución previo a la iniciación de las obras de urbanismo.

150 : DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las redes que deben construirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública y se harán a cargo del urbanizador; sin embargo, cuando se proyecten por áreas privadas o comunes deben ser libres de construcción, en cuyo caso el mantenimiento corresponderá a los particulares.

Las redes de servicio público respetarán los diferentes aspectos establecidos en materia del espacio público y el medio ambiente.

151 : VÍAS OBLIGADAS. Toda vía consignada en presente Esquema de Ordenamiento, tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta dependencia.

PARÁGRAFO 1º. La exigencia de vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote mayor a 2.000 metros cuadrados que sea objeto de urbanización o partición.

PARÁGRAFO 2º. Cuando las vías obligadas correspondan a los sistemas nacional, regional y urbano, y ésta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución este dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto, si lo requiere para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico. De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento del desarrollo urbanístico, el interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida, efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante. En caso de estar construida y tenerse proyectada su ampliación, ésta será ejecutada por el interesado en el tramo que le incida en el lote.

PARÁGRAFO 4º. En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la faja real de terreno a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio de Fredonia. Entiéndese por faja real de un proyecto vial la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

152 : CONSTRUCCION PARCIAL DE VÍAS. Se podrá dar bajo las siguientes modalidades:

1. Construcción de un tramo de una vía obligada.

Cuando un desarrollo urbanístico tenga un requerimiento de vía obligada y ésta corresponda a un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Municipal, el interesado deberá construir la totalidad de la vía dentro de su proyecto, bajo las condiciones de diseño que determine la oficina de Planeación Municipal, garantizando la continuidad vial en el sector.

2. Construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada.

Podrá autorizarse si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial, o si siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción total se beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de

aquella área de su propiedad a favor del Municipio de Fredonia.

PARAGRAFO. La construcción parcial será posible siempre que la vía no constituya el acceso principal al proyecto, que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir y que la vía quede con una sección mínima que permita su adecuado funcionamiento.

153 : VÍAS DE SERVICIO PARALELAS. Cuando una vía correspondiente al sistema vial Municipal y sea límite un desarrollo urbanístico, se deben diseñar y construir, por parte del interesado, vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la trama principal.

PARAGRAFO. Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas, o cuando por conformación del sector no se justifique, se podrá adoptar otra alternativa viable para dar seguridad al acceso y salida del desarrollo urbanístico hacia la malla Municipal que se relacione con el terreno.

: LONGITUD MAXIMA DE VÍAS O SENDEROS PEATONALES. Con el objeto de no generar extra recorridos en los desarrollos urbanísticos, así como por razones de seguridad, se determinará una longitud máxima de 80 Metros de las vías o senderos peatonales; y una sección mínima de 5.00 Metros, así mismo, para garantizar su funcionalidad, las pendientes de las vías y de los senderos deberán cumplir con la reglamentación específica.

154 : VÍAS VEHICULARES SIN CONTINUIDAD. Cuando en un desarrollo urbanístico se proyecten vías vehiculares sin continuidad, se debe contemplar la construcción de volteaderos que garanticen el orden de la circulación vehicular.

SECCION 2:

DESARROLLOS POR CONSTRUCCION

PARAMETROS GENERALES

155 : CONCEPTO. El desarrollo por construcción comprende las acciones encaminadas a la construcción de todo tipo de edificios, adiciones, reformas o adecuaciones a las edificaciones existentes.

156 : DISPOSICIONES GENERALES. Las exigencias sobre construcción consultarán los siguientes aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las edificaciones, para el funcionamiento de las actividades relacionadas con los usos a los cuales se destina la edificación.

Los relacionados con el espacio público y la calidad ambiental.

Los referentes a la habitabilidad en las edificaciones, infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones.

Los que se relacionan con la accesibilidad, la seguridad física, y la funcionalidad de las edificaciones.

157 : AMBIENTE Y ESPACIO PÚBLICO. Las edificaciones deben cumplir con los parámetros para la generación del espacio público y con las disposiciones ambientales señaladas en el Esquema de Ordenamiento.

158 : ALTURA. La altura de una edificación se define como el número de pisos de que disponga, y se determina con base en el punto más bajo del nivel del andén, de la vía o vías a las cuales da frente el proyecto, para el Municipio se establece una altura máxima de 2 niveles a nivel de paramento y un retiro del paramento de 5.00 metros un máximo de 3.00 niveles.

La altura máxima será determinada por la aplicación de los índices de ocupación y construcción y por las demás normas específicas que se les asigne según su ubicación y dependiendo además de las características físicas, ambientales, técnicas, de valoración patrimonial, urbanísticas, paisajísticas y de funcionalidad, entre otras.

Las edificaciones dispondrán de restricciones en cuanto a la altura. por razones paisajísticas, de comunicación o de seguridad se establezcan, las localizadas en áreas de influencia de edificaciones de valor patrimonial y otras de importancia análoga.

PARAGRAFO 1º. No se considerarán como piso y por lo tanto, no entrarán en el cálculo de la altura de la edificación, los siguientes niveles:

Los niveles destinados a sótanos y a semisótanos, independiente del uso que se les asigne el cual no debe ser destinado para vivienda, salvo el caso que la red de servicios públicos, específicamente el Alcantarillado, tenga una cota inferior a la cota de salida de la instalación de la respectiva edificación y se puedan conectar sin necesidad de servidumbre por ningún predio.

Un nivel de mezanine que no genere destinación independiente y no supere el 50% del área del piso inmediatamente inferior, integrado a éste y que no se destaque en fachada como piso adicional.

PARAGRAFO 2º. Las edificaciones que desarrollen su altura máxima según la norma o índices que les correspondan, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del último nivel, pudiendo cubrir con losa el área restante.

159 : RETIROS DE CONSTRUCCIÓN. Según la conformación de las diferentes zonas de tratamiento, las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código civil en relación con el control de registros visuales. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que la altura no impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

En cuanto a las edificaciones ubicadas en el área rural, será preciso observar lo relacionado con retiros a las vías y con respecto a los linderos.

Para efecto de proveer las edificaciones, los sectores y el territorio Municipal mismo de áreas libres y zonas verdes, y de proporcionar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y visuales lejanas, a partir del espacio público, se requerirán asimismo aislamientos entre las edificaciones y con respecto al propio espacio público.

160 : DE LOS RETIROS OBLIGATORIOS. En los casos en que se requiera, y según las normas particulares que así lo precisen, las construcciones están obligadas al diseño y adecuación de algunos de los siguientes retiros:

1. Retiros para edificaciones en zona residencial.

- a. Retiro frontal mínimo a eje de vía: Es la distancia medida entre el eje de la sección de la vía pública o del proyecto vial, y el paramento más externo de la edificación, la cual puede aumentar proporcionalmente con la altura de la respectiva edificación, se establecerán los retiros según el plan vial Municipal.
- b. Retiros mínimos entre fachadas y entre distintas unidades de vivienda: La distancia entre fachadas estará relacionada con el tratamiento de sus vanos, ya sean fachadas abiertas, semicerradas o cerradas, el cual no debe ser inferior a 7.00 metros .
- c. Retiros a medianería y perimetrales: Dependiendo del área del lote y de la zona de localización de un proyecto urbanístico residencial, se exigirán retiros a medianería o perimetrales, no inferior a 5.00 metros.
- d. Retiros interiores en urbanizaciones por loteo: Son los que se establecen para separar algunas tipologías de uso o de desarrollo, no inferior a 7.00 metros.

2. Otros retiros para edificaciones en general.

- a. Retiros de antejardín: Son los previstos en el alineamiento correspondiente, de acuerdo con la jerarquía de la vía. Se establecen con el fin de proporcionar áreas de ornato, aislamiento o para ampliación de plataforma peatonal o futura ampliación en vías, de acuerdo al plan vial Municipal.

Los antejardines son retiros de protección, y como tales, su dimensión depende de la jerarquía de la vía, del uso definido para la zona y de las características propias de cada sector.

Por su carácter ornamental no podrán ocuparse con ningún elemento construido, a excepción de las rampas o escaleras que en casos particulares se autoricen. En áreas residenciales tales retiros se conservarán engramados; en áreas comerciales o industriales podrán ser objeto de tratamiento en piso duro arborizado, e incluso podrán adecuarse como áreas de parqueo según las actividades, la conformación del sector y de la intensidad de la circulación peatonal. En algunos casos se podrán exigir además tratamientos de piso, unificados para todo el sector.

1. Retiros en áreas industriales: Se exigirán retiros de aislamiento hacia los usos diferentes a industrial, no inferiores a 7.00 metros, si la actividad genera ruido se contemplarán mayores retiros entre los 7.00 metros y los 15.00 metros dependiendo de la intensidad del ruido.

2. Retiros para algunos usos de servicio: Algunos usos de servicio deberán respetar retiros de aislamiento, a fin de mitigar impactos hacia el sector aledaño.
3. Retiros a elementos del sistema hidrográfico: El retiro que se determine en cada caso debe conservarse, según las características de la corriente natural y a la morfología de su cauce, el cual no debe ser inferior a 10.00 metros.
4. Retiros a elementos especiales: Con respecto a elementos tales como oleoductos, líneas de alta tensión, antenas de transmisión y similares se establecerán retiros que garanticen, no solo su buen funcionamiento, sino la protección y funcionamiento adecuado de los sectores y usos aledaños.
5. Retiros a actividades que generen impactos negativos. Los desarrollos urbanísticos y los edificios aislados, en especial los de tipología residencial y cuando colinden con usos no compatibles que ya se encuentren asentados en el respectivo sector, deberán observar un retiro no inferior a 10.00 metros el cual puede aumentar de acuerdo al impacto que genere.

161 : **ANTEJARDINES.** Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros laterales de protección o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con las secciones y retiros estipulados en el plan vial municipal.

162 : **ANDENES.** Los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones serán los especificados en las normas que se determinen para el efecto, en el plan vial Municipal, dependiendo de la jerarquización vial que serán descritas en las vías obligadas y en el respectivo alineamiento.

163 : **VOLADIZOS.** En toda edificación se permitirá la construcción de voladizos abiertos con una dimensión de 80 centímetros. Para la determinación de sus dimensiones se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. La dimensión de la vía o servidumbre, la ochava si la hay y en general las características de los espacios públicos para garantizar que no haya estrechamiento de las secciones públicas y registros entre las propiedades.
2. La distancia vertical entre el nivel del andén y el nivel inferior del voladizo para garantizar la libre circulación.
3. La relación con las edificaciones contiguas y con la vía para evitar registros e impactos volumétricos sobre las secciones públicas.
4. Las distancias mínimas de seguridad a líneas de energía.
5. Los retiros laterales, posteriores, a quebradas, entre otros, preservando la separación entre las diferentes edificaciones, que no se generen registros entre las propiedades privadas y las calidades ambientales de los retiros.

PARAGRAFO. 1º La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará en relación con la línea de paramento definitivo del primer piso, fijada por el alineamiento y los retiros adicionales si los hubiere.

Los voladizos tendrán un carácter restringido en las áreas de influencia de edificaciones patrimoniales.

PARAGRAFO. 2º. No se permitirán voladizos cerrados por fuera del nivel de paramento en ninguna edificación.

164 : FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES. Los muros laterales y posteriores y las fachadas de toda edificación se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público, y como tales tendrán un tratamiento de acabado final.

PARAGRAFO 1o. Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas o losas sobresalientes del paramento establecido para la edificación.

PARAGRAFO 2o. Ninguna construcción con frente a vías públicas, parques, zonas verdes o retiros de quebradas podrán tener la fachada completamente cerrada hacia dichos frentes.

165 : EMPATES ENTRE FACHADAS. En todas las áreas representativas por sus valores históricos y culturales, en las clasificadas como áreas de influencia de edificaciones de valor patrimonial, y en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones se deberán desarrollar buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil urbano. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos.

166 : CARACTERISTICAS DE LAS FACHADAS. Las fachadas de una edificación se consideran abiertas, semicerradas o cerradas, según la relación de los espacios interiores y exteriores a través del tratamiento de vanos para la iluminación y ventilación natural.

De acuerdo con las características de las fachadas y con el fin de evitar registros visuales se reglamentan los distintos tipos de fachadas:

Fachada Abierta

Corresponde a aquellos espacios que tiene relación visual con el espacio público o privado exterior a la edificación por medio de ventanas, vidrieras u otros elementos, sin restricciones en cuanto a su tamaño o materiales.

Fachada Semicerrada

Es un tipo de fachada intermedia entre la abierta y la cerrada, utilizada cuando hay restricciones de tipo visual.

Fachada Cerrada

Es la que no tiene relación con el espacio público exterior. Se admite entre edificaciones de una misma urbanización ó urbanizaciones colindantes cumpliendo con las distancias mínimas que se estipulan para estos casos.

167 : MARQUESINAS, TAPASOLES Y CUBIERTAS DE ANTEJARDIN. No se admitirá la instalación de este tipo de elementos, con el fin de brindar protección a los usuarios contra el efecto nocivo de fenómenos naturales, por razones ornamentales o como extensión de los establecimientos. Salvo las excepciones expresamente establecidas en las reglamentaciones correspondientes que se establezcan sobre la materia por parte de la Administración Municipal y de conformidad con los criterios de preservación del espacio público y de las edificaciones de valor patrimonial, la determinación de especificaciones de materiales, dimensiones, alturas y demás condicionantes, se establecerá buscando la armonía de estos elementos con las edificaciones y los sectores en los cuales se ubican.

168 : ARBORIZACION Y AMOBLAMIENTO URBANO. Con el fin de lograr una relación paisajística apropiada entre las edificaciones y su entorno, ya sea éste público o privado, se dará primordial importancia a la arborización de antejardines, áreas internas y zonas verdes, la cual se debe considerar como un elemento más del diseño de todo tipo de edificaciones, independiente de su altura o uso.

Así mismo, la ubicación de cualquier elemento de amoblamiento urbano que tenga relación con una edificación, o que incida en el entorno se deberá tener en cuenta la utilización de especies adecuadas, que no deterioren las redes internas de servicios públicos, respetar las alturas y el disfrute visual de acuerdo al lugar donde se ubiquen.

169 : ARBORIZACION DE ZONAS VERDES EN GENERAL. Los antejardines que se deban conservar en grama, las zonas verdes públicas y privadas de un desarrollo urbanístico o de una edificación aislada, las áreas libres para servicios colectivos, los retiros laterales y de fondo, los separadores y las zonas verdes laterales a las vías obligadas.

170 : HABITABILIDAD. Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental.

171 : ILUMINACION Y VENTILACION. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

El lado mínimo del patio o retiro será de 2.00 m por 2.50 metros para los dos primeros pisos si fuere el caso. Esta dimensión se incrementará en 0.40m por cada piso adicional hasta alcanzar la altura permitida en este acuerdo.

172 : INDICE DE CONSTRUCCION. Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir, se establece un índice de construcción de:

lotes entre	100 – 300	2.4 m2.
Lotes entre	301 – 900	2.5 m2
Lotes	01 – 2000	2.6 m2.
Lotes superiores a	2.000	2.8.m2.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

1. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique.
2. Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
3. Áreas construidas para servicios colectivos.
4. Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.
5. Piscinas y áreas de portería.
6. Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

173 : INDICE DE OCUPACION. Es la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por las edificaciones después de respetar los retiros establecidos por las normas; se tomará sobre el 1o. piso de una edificación destinado al uso principal; en el caso de que existan semisótanos y otros niveles destinados a parqueo para el uso de la edificación, el índice de ocupación se tomará sobre las terrazas de cubierta de dichos niveles, las cuales deberán tener un tratamiento paisajístico y de amoblamiento, se establece un índice de ocupación del 75% del area neta del lote con un área inferior a 250.00 metros, de este valor en adelante un índice de ocupación del 50%.

174 : INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS BASICOS-DISPOSICIONES TECNICAS. Las edificaciones deben estar dotadas de las instalaciones necesarias para su funcionamiento tales como tanques de agua, instalaciones de tratamiento de aguas crudas, residuales o servidas, instalaciones de tratamiento de basuras, canalizaciones para teléfonos, subestaciones de energía, instalaciones de redes gas y telecomunicaciones, para lo cual deberán observar las exigencias que se determinen con respecto a cada una de ellas.

175 : TANQUES DE AGUA. Las edificaciones en altura que además de la conexión al acueducto público requieran de sistemas de almacenamiento interno con tanques, deberán efectuar los cálculos para los diseños de sus sistemas de dotación interna de acuerdo con las normas técnicas vigentes.

176 : ÁREAS PARA EL ALMACENAMIENTO DE BASURAS. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta así como las urbanizaciones residenciales en todas sus tipologías, deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras de conformidad con las normas expedidas por los organismos de salud.

177 : ÁREAS EXTERIORES PARA RECOLECCION DE BASURAS. Los desarrollos urbanísticos ya sean cerrados o abiertos y las edificaciones residenciales con un número mayor de 15 soluciones de vivienda, deberán disponer de áreas exteriores, para la colocación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal.

178 : UBICACION DE RECIPIENTES ESTACIONARIOS DE GAS LIQUIDO DE PETROLEO (G.L.P.). Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones aisladas que los requieran deberán reservar el área necesaria para la ubicación de los recipientes estacionarios, si éstos contemplan su ubicación, respetando las áreas cedidas al Municipio y las destinadas a servicios colectivos, así como los retiros a corrientes naturales de agua, los retiros de protección a estructuras hidráulicas, antejardines, andenes, sótanos y semisótanos y las demás normas específicas.

179 : LA SEGURIDAD FISICA, LA ACCESIBILIDAD Y LA FUNCIONALIDAD DE LAS EDIFICACIONES - CONCEPTO GENERAL. Con el propósito de ofrecer protección a los usuarios de las edificaciones y a la comunidad en general, antes, durante y después del proceso constructivo al que se someta toda edificación, en procura del óptimo desarrollo de las actividades previstas, se establecen exigencias respecto a los aspectos de que tratan los siguientes.

1. Todo proyecto que se desee construir en su totalidad o reformar sus pisos, en el área urbana del Municipio y que cumpla con las reglamentaciones requeridas por la ley tendrá la obligación de construir un filtro en su propiedad el cual debe de conducirse necesariamente a la red pública de alcantarillado, con una caja de registro en el andén con el fin de monitorearlo en caso de colmatación del mismo, dicho filtro debe de ir con la tubería de desagüe requerido y piedra recomendada para este efecto envuelto en geotextil, este filtro debe de ser de la persona que construya a reforme.

180 : LOTES SIN EDIFICAR. Los lotes sin edificar en áreas desarrolladas deberán disponer de un cerramiento en mampostería o material similar, respetando los paramentos de construcción definidos para el sector y las reglamentaciones específicas sobre cerramiento. En las zonas de carácter semicampestre el cerco deberá ser en seto, malla o elementos similares que garanticen transparencia.

181 : LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCION, Y CONSTRUCCIONES EN PROCESO DE DEMOLICION. Los inmuebles que se encuentren en procesos de construcción, reforma o demolición, dispondrán de las protecciones necesarias para evitar el desprendimiento de materiales sobre los andenes o la vía pública, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida seguridad a los transeúntes.

PARAGRAFO 1o. Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de Planeación Municipal se abstendrá de autorizar la demolición de edificaciones para

destinación del lote resultante a los usos siguientes: depósitos a la intemperie de materiales de construcción o de chatarras; talleres de reparaciones mecánicas o de cualesquier otro tipo.

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones no patrimoniales en cualquier parte del Municipio, para destinar transitoriamente los lotes a parqueaderos a nivel cuando éstos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencial o recreacional que los requieran para su mejor funcionamiento, o cuando a juicio de la oficina de Planeación Municipal el sector lo requiera.

PARAGRAFO 2o. No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o histórico del Municipio. Quien lleve a cabo demoliciones en este tipo de edificaciones sin contar con la respectiva autorización expedida por la autoridad competente, se hará acreedor de las sanciones establecidas para tal efecto.

182 : CONSTRUCCION DE ANDENES. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. En cuanto a materiales se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad y en algunos sectores dar tratamiento integral. Otras condiciones que deben cumplir los andenes son las contenidas en las normas relacionadas con el espacio público y calidad ambiental de la presente reglamentación.

183 : ESCALERAS. En el diseño y la construcción de escaleras se deberán tener en cuenta las dimensiones técnicamente apropiadas de ancho libre mínimo, huella, contrahuella, descansos y circulaciones, pendientes, pasamanos y otros, de tal forma que se garantice la seguridad de los usuarios.

184 : VÍAS PEATONALES EN ESCALERA O EN RAMPA. En Las vías peatonales que por la topografía lo requiera, se podrá disponer de tramos con escalas o rampas

185 : NORMAS DE SEGURIDAD COLECTIVA. Los desarrollos por construcción que se destinen a la prestación de un servicio directo al público y a cualquiera actividad que congregue público, tales como edificaciones en altura, teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, colegios, templos y similares, deberán garantizar la seguridad colectiva considerando entre otros aspectos: el número y la localización apropiada de las puertas de salida y de los tacos de escaleras y ascensores; las dimensiones de circulaciones y vestíbulos; los recorridos máximos, los sistemas de seguridad contra incendios, normas para discapacitados y aspectos afines.

PARAGRAFO. Para la aplicación de las presentes normas, se calculará el número probable de personas o usuarios de las diferentes edificaciones de acuerdo con los estándares definidos por las reglamentaciones vigentes.

186 :: ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES - DISPOSICIONES PARA DISCAPACITADOS. Los desarrollos físicos del Municipio, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las

puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de Salud y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

187 : RAMPAS DE ACCESO A SOTANOS Y SEMISOTANOS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. Las rampas de acceso a sótanos y semisótanos destinadas al parqueo como uso complementario de la edificación, tendrán las especificaciones que para el efecto se establecen en las normas específicas sobre parqueaderos, contenidas en este acuerdo..

188 : ESCALAS Y RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES. Las escalas exteriores de acceso a las edificaciones se admitirán siempre y cuando se requieran por razones topográficas, y deben ajustarse en todos los casos a la topografía del terreno. Se permitirá la construcción de escalas y rampas por fuera de paramento en sectores socioeconómicos bajos que no dispongan de otra solución de acceso a los inmuebles

189 : FUNCIONALIDAD EN EDIFICACIONES - REFORMAS Y ADICIONES. Cualquier edificación podrá ser sometida a procesos de reforma o adición dentro de sus posibilidades estructurales ajustándose a las reglamentaciones vigentes a la fecha, siempre y cuando se cumpla con la reglamentación específica que garantice su funcionalidad. Se podrán determinar consideraciones especiales, teniendo en cuenta lo determinado para las diferentes zonas de tratamiento, las áreas que han de adicionarse o reformarse, el número de nuevas destinaciones, el impacto de los nuevos usos en el sector y la sujeción de la edificación a las disposiciones vigentes, entre otros aspectos.

190 : PARQUEADEROS. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de los usuarios de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas al respecto.

191 : SOTANOS Y SEMISOTANOS. Para efecto de las presentes normas se considera semisótano el nivel de la construcción que no sobresalga más de 1,50 metros con relación al nivel del andén inmediato. En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomará como referencia la cota más baja del andén.

192 : CRITERIOS PARA LA CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ACTIVIDADES DE SERVICIOS. Son actividades que por las características de su funcionamiento pueden producir un alto impacto sobre las áreas circundantes y para las cuales se expedirá una reglamentación particular tendiente a controlar en cada una de ellas aspectos relativos a saturación, número de vehículos que ingresan a los establecimientos, condiciones sanitarias, niveles de ruido admisibles, seguridad y otras exigencias requeridas para evitar impactos negativos en el sector.

Esta normatividad se expedirá teniendo en cuenta la zona de tratamiento, el tipo de vía donde se localiza y demás características particulares del servicio, así:

1. Establecimientos Educativos.

Se tiene en cuenta el tipo de educación que se imparta (formal o no formal) y su nivel (guarderías, educación básica y media, educación superior) para determinar aspectos como ubicación, iluminación, ventilación, altura y ocupación de las aulas, áreas libres para recreación, servicios sanitarios, número de celdas de parqueo y restricciones y retiros respecto al tipo de actividades que lo rodean .

2. Establecimientos de Esparcimiento Público.

Para definir la normatividad se clasifican en establecimientos con venta y consumo de licor, establecimientos con venta y sin consumo de licor, sin venta y sin consumo de licor y salas de juegos. Conforme a lo anterior, para la localización, se tendrán en cuenta las normas nacionales sobre los retiros o distancias mínimas a establecimientos de salud, de culto y de educación, debido al impacto que puedan causar sobre éstos. La ubicación sobre intercambios viales, la saturación, los servicios sanitarios mínimos y los parqueaderos dependerán del tipo de servicio y de la zona de tratamiento donde se ubiquen; deberán cumplir además con condiciones mínimas de funcionalidad para discapacitados. Estos establecimientos deberán cumplir con las disposiciones que controlen los niveles máximos de ruidos admisibles.

3. Hoteles.

Se clasifican de acuerdo con el tipo de servicio que prestan y de acuerdo con este se determina su ubicación en el Municipio. Se establecerán criterios de saturación de acuerdo con su categoría, áreas mínimas de local que garanticen su adecuado funcionamiento y los parqueaderos se relacionarán con el número de habitaciones. Estos establecimientos se regirán además por las normas establecidas por entidades competentes del orden superior que regulen la materia.

4. Servicios de Salubridad.

La localización de los servicios de salud dependerá del tipo de servicio prestado, de su magnitud, de los usos aledaños y de los impactos que puedan generar. Así mismo se reglamentarán las áreas, índices de ocupación y construcción, el parqueo y las condiciones locativas generales. De acuerdo con las características del servicio, éstos establecimientos se regirán además por las reglamentaciones expedidas por las entidades competentes del orden superior que regulen el funcionamiento de estas actividades.

5. Funerarias.

Según el tipo de servicios que presten se definirá su localización y las normas constructivas (áreas mínimas, espacios requeridos para el adecuado funcionamiento de estas actividades). Se tendrán en cuenta además las normas de carácter superior que regulen la materia.

6. Salas de Velación.

Para definir su localización y reglamentación se tendrá en cuenta si funcionan independientemente o anexas a funeraria. Se determinará una distancia mínima a establecimientos de salud, educación, a otras salas de velación ya aprobadas y al uso residencial; se fijarán condiciones de accesibilidad y normas constructivas relacionadas con áreas mínimas, servicios sanitarios, circulación, iluminación, ventilación.

7. Hornos Crematorios.

Su localización será exclusivamente en el sector del Cementerio, sin mezclarse con uso residencial. ; igualmente deberán cumplir con las especificaciones técnicas exigidas por las autoridades competentes.

8. Teatros y Salas de Cine.

Se definirá su ubicación y se reglamentarán aspectos funcionales como capacidad de la sala, normas de seguridad, servicios sanitarios, señalización interna, materiales de pisos y acabados, número de servicios sanitarios en función con el número de espectadores.

9. Servicios de Reparación y Mantenimiento de Vehículos.

Con el fin de ejercer un control sobre los establecimientos destinados a prestar este tipo de servicios a los vehículos, se expedirán normas que dispongan su localización dentro del ámbito Municipal, teniendo en consideración los impactos que puedan causar al sector aledaño.

Asimismo se reglamentarán aspectos tales como las áreas requeridas para su funcionamiento según el tonelaje de los vehículos que atiendan, condiciones locativas relacionadas con la presentación del local, los materiales de pisos, cerramientos, servicios sanitarios y áreas cubiertas, entre otros. Se regularán además los establecimientos que presten otros servicios al vehículo, tales como montallantas, cambiaderos de aceite, instalación de radios y alarmas, entre otros.

10. Servicio de Estacionamiento Público o Privado.

Para la localización de los estacionamientos públicos o privados se tendrán en cuenta los efectos que tengan sobre el sistema de tránsito y transporte y su impacto sobre los usos en los sectores donde se pretende ubicar. Las especificaciones de acceso, áreas, construcción y dotación deberán ser las adecuadas para un óptimo funcionamiento según la tipología del vehículo las características del sector y su clasificación como parqueadero público o privado, en altura o a nivel.

Almacenamiento, Distribución y Expendio de Combustibles. Para el funcionamiento de estos servicios se reglamentarán las especificaciones sobre seguridad, ubicación, accesibilidad desde las vías públicas, retiros de seguridad, otros tipos de retiros, ubicación de tanques, surtidores y normas técnicas y de construcción para su adecuado funcionamiento, teniendo siempre en cuenta los impactos que puedan generar en su entorno y las disposiciones vigentes del orden superior que regulen la materia.

11. Sobre la ubicación de expendios de Gas licuado de Petróleo.

Para los establecimientos que existan en el Municipio deben de regirse por las normas que estén vigentes o se expidan por las autoridades competentes sobre los sistemas de almacenamiento. Sobre la ubicación de estos deben de ubicarse en el sector de la salida para el plan, siempre y cuando se ubiquen respetando las distancias mínimas de que hablan las normas del ministerio de Minas y Energía, las que actualmente se ubiquen dentro del área urbana se deben de reubicar en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la vigencia de este acuerdo.

SECCION 3:**ÁREAS DE CESION PUBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES**

193 : **CONCEPTO.** Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial del Municipio, los nuevos desarrollos constructivos y urbanísticos deberán disponer de áreas de cesión obligatoria, equipamiento y áreas verdes privadas de uso común acorde con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad, las cuales deberán cumplir ciertas condiciones para su adecuado funcionamiento bajo el criterio fundamental de que la población debe gozar de un adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos para su realización como ser humano.

194 : **ÁREAS DE CESION OBLIGATORIA.** De acuerdo con los requerimientos que se generan según el número de destinaciones o la densidad máxima permitida según la tipología del proyecto y su localización respecto a las diferentes áreas de tratamiento, será obligatoria la cesión de las siguientes áreas:

1. Áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del Municipio; éstas deberán cumplir con los requisitos sobre el sistema vial.
2. Zonas verdes o parques o plazoletas de uso público, junto con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
3. Suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, 1.5 m² por cada unidad de vivienda.

195 : **CESION DE ÁREAS PARA VÍAS PUBLICAS.** Las áreas para vías públicas que se requieran para garantizar la vinculación de los desarrollos urbanísticos a la malla urbana o que se consideren como vías obligadas del mismo, se deberán ceder a título gratuito a favor del Municipio de Fredonia, cumpliendo con los requerimientos contenidos en el presente Acuerdo; en los casos de desarrollos urbanísticos abiertos, la totalidad de las vías vehiculares o peatonales serán objeto de cesión.

196 : **CARACTERISTICAS DE LAS ÁREAS DE CESION OBLIGATORIA, ÁREAS VERDES PRIVADAS DE USO COMUN Y DE LAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.**

1. Características de las áreas de cesión

Estas áreas deben estar localizadas en sitios contiguos a las vías de uso público de forma tal que se garantice su acceso y el carácter de bien de uso público y acordes con los requerimientos de la comunidad residente y del sector aledaño. No se podrán aceptar áreas con afectaciones legales o físicas que impidan o limiten su utilización, tales como terrenos invadidos, de altas pendientes e inundables, entre otros.

De igual forma estas áreas se deberán entregar en condiciones adecuadas para su utilización por la comunidad, arborizadas, iluminadas, engramadas y con el amoblamiento requerido.

Los nuevos desarrollos urbanísticos procurarán integrar el área libre pública por ceder, con las ya existentes o aprobadas de tal forma que queden colindantes.

Los retiros de quebrada, sin incluir los 10 metros contados a partir del borde exterior del cauce, podrán ser aceptados como parte del cumplimiento de la obligación de cesión de zonas verdes cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización como áreas de recreación y estén englobados con el resto de la obligación urbanística.

El área a ceder como zona verde pública se fijará en relación con el número de viviendas estimadas en los desarrollos residenciales y en función de los metros cuadrados construidos en los demás desarrollos urbanísticos para los usos de comercio e industria. Para los desarrollos por loteo el cálculo de la obligación se realizará en 2.00 m² por unidad de vivienda, en relación con la densidad máxima permitida

2. Características de las áreas verdes privadas de uso común.

Corresponden a áreas libres comunes de la urbanización que se reservan en el interior de la misma y que no son objeto de cesión ni pueden ser compensadas. Se conservarán engramadas, arborizadas y concentradas en un sólo globo de terreno, dentro del cual se pueden contabilizar los retiros laterales y los antejardines, siempre que no superen el 50% de la obligación y estén englobadas con el resto de la misma; son diferentes a las exigencias para equipamiento colectivo y las de zonas verdes por ceder.

No se podrán contabilizar dentro de estas áreas las correspondientes a antejardines aislados, áreas residuales y las pertenecientes a la sección de la vía pública.

La construcción del equipamiento colectivo deberá hacerse con las mismas especificaciones de las obras generales de edificación del proyecto, inclusive si se compensa en otro sector.

El área a construir para servicios colectivos se fijará en relación con el número de viviendas estimadas en los desarrollos residenciales y en función de los metros cuadrados construidos en los demás desarrollos urbanísticos para los usos de comercio e industria. Para los desarrollos por loteo el cálculo de la obligación se realizará en relación con la densidad máxima permitida, dependiendo de la zona de tratamiento y de la tipología del proyecto.

El cumplimiento de esta obligación se puede lograr de la siguiente forma, a criterio de la Oficina de Planeación:

- a. Con la construcción en otro sector o la adecuación de edificaciones de equipamiento colectivo existentes localizadas en el sector o en otras zonas.
- b. Con la compensación del lote en el mismo sector donde se localice el proyecto o en otras zonas.

- c. La construcción de los equipamientos colectivos se deberá hacer con las mismas especificaciones de las obras generales de edificación del proyecto.

PARAGRAFO. En los casos de desarrollos urbanísticos por etapas en los cuales el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se permita al interior del proyecto, se exigirá que cada etapa sea autosuficiente.

197 : PAGO COMPENSATORIO. El porcentaje referente al área del lote y construcción de equipamiento colectivos se podrá compensar en el sector o en otras zonas del Municipio, dependiendo de las necesidades de cobertura definidas en la red de equipamientos, previo análisis y visto bueno por parte de la oficina de Planeación Municipal.

Cuando la obligación de cesión para zonas verdes no sea conveniente o necesaria para el sector o tenga menos de 1.000 metros cuadrados, esta se podrá compensar en dinero o en otros predios, de conformidad con los lineamientos fijados en las áreas de expansión o desarrollo o los procedimientos que para el efecto se establezcan por normas Nacionales. En los casos donde el número de viviendas sea igual o mayor a 250 unidades, las cesiones se podrán cumplir de la siguiente manera:

En el proyecto siempre y cuando se destine al uso público.

Parte en el proyecto para suplir las necesidades de la nueva densidad poblacional, y parte en otros sitios en donde exista déficit de equipamientos.

Totalmente en otros sitios o zonas del Municipio en aquellos proyectos que por sus características no lo requiera.

Previo análisis de la Oficina de Planeación Municipal, se podrá autorizar el cumplimiento de la obligación sobre cesión de zonas verdes públicas, lote y construcción de servicios colectivos, con pago en dinero en una cuenta especial destinada para tales fines o en lotes en el mismo sector o en otras zonas del Municipio; en especial las áreas de expansión o desarrollo establecidas en este acuerdo. Así mismo se debe disponer de un banco de tierras para la dotación de espacios públicos y para lotes para de equipamientos, en estas áreas de expansión o desarrollo.

Cuando se vaya a compensar una obligación de zonas verde a ceder o lote o construcción para equipamiento colectivo, será la Secretaría de Hacienda Municipal la entidad encargada de fijar los valores de metro cuadrado para lote y construcción de acuerdo con los procedimientos que para el efecto se establezcan.

En aquellos desarrollos urbanísticos que no se exija el cumplimiento de la obligación de áreas verdes privadas de uso común y se proponga el pago en dinero o en otro inmueble de la obligación de cesión de zona verdes, se exigirá que se conserve como área verde libre privada común el equivalente al área que debió ser cedida cumpliendo con las características establecidas, garantizando así que cada urbanización cuente con un mínimo de área verde libre.

198 : URBANIZACIONES CON PROCESOS CONSTRUCTIVOS. En los casos de urbanizaciones con proceso constructivo a largo plazo que han cumplido parcialmente las obligaciones urbanísticas, en la reglamentación específica se definirán los parámetros a los cuales se deberán ajustar las etapas pendientes por desarrollar.

199 : **LAS ÁREAS DE CESION A TITULO ONEROSO.** Las fajas de terreno que los interesados deban transferir a título oneroso al Municipio, conforme con las exigencias vigentes, no serán computadas dentro de la cesión obligatoria exigida por las normas para zonas verdes y equipamiento colectivo y se descontarán del área bruta del lote para la contabilización de los índices o densidades respectivos.

CUARTA PARTE.**COMPONENTE RURAL****TITULO 1.****NORMA RURAL ESTRUCTURAL.**

200 : **SISTEMA ESTRUCTURANTE RURAL** El sistema estructurante rural comprende los elementos más destacados del medio natural que configuran el territorio municipal y le imprimen sus características determinantes. A la vez incluye otros sistemas artificiales que integran las zonas urbana y rural y a la vez comunican y organizan los desarrollos al interior del territorio rural. Comprende elementos constitutivos del sistema de espacio público del sistema vial y de transporte, del sistema de Núcleos y del patrimonio cultural municipal.

CAPITULO 1.**SISTEMA AMBIENTAL RURAL.**

201 : **ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL** . El Municipio cuenta con un gran sistema Ambiental que se debe proteger los cuales son:

SISTEMA AMBIENTAL	
Ubicación	NOMBRE DEL SISTEMA.
Vereda Buenos Aires.	Cerro Bravo
Vereda Combia, el Zancudo y El Calvario.	Cerro Combia.
Vereda Piedra verde.	Alto Ervé.
Vereda el Calvario	Laguna Santa Isabel.
Vereda Corregimiento de Marsella - El Raicero.	Morro Alegre
Corregimiento de La Mina.	Cuchilla Melindres.
Vereda la Cordillera.	El Alto el Oso.
Vereda el Cinco.	Morro Plancho.
Vereda Alto de los Fernández y Piedra Verde.	Morro las Nubes
Corregimiento de La Mina y Vereda Melindres.	Morro de las Niguas
Veredas Aguacatal, Naranjal - Poblano y El Mango.	Cuchilla El Vainillo
Vereda Combia Chiquita.	Monte los Cadavid.
Vereda puente Iglesias.	Monte la torre.

202 : ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO. Dentro del sistema hídrico municipal se deben establecer los retiros establecidos en este acuerdo para las siguientes fuentes de agua;

Incluye las áreas de protección de algunos componentes importantes del sistema, nacimiento de quebradas y áreas circundantes a aquellos afloramientos de agua que por su cantidad y calidad son o pueden ser aprovechadas para usos domésticos y agropecuarios.

NOMBRES	Afluentes	Longitud	Ha.	Total Micro Cuenca
Quebrada Combia		9.700 metros		29.1
	Quebrada el molino	3.480 metros		10.4
	Quebrada la garrucha	3.260 metros		9.7
	Quebrada la granola	3.300 metros		9.9
	* quebrada el cerro	1.580 metros		4.7
	* quebrada el colegio	900 metros		2.7
	Quebrada el laurel	4.100 metros		12.3
	Quebrada la aguada	1.480 metros		4.4
				83.2
Quebrada arditá		8.600 metros		25.8
				25.8
Quebrada la rosala		8.740 metros		26.2
	quebrada santa teresa	4.180 metros		12.5
				38.7
Quebrada la torre		4.700 metros		14.1
	quebrada los Ruiz	1.920 metros		5.7
				19.8
Quebrada la Tuntuna		4.100 metros		12.3
	quebrada Emilio ruda	2 kilómetros		6
	quebrada el gallinazo	1.600 metros		4.8
				23.1
Quebrada la sucia		6.760 metros		20.2
	quebrada san Cristóbal	1.240 metros		3.7
	quebrada san patricio	780 metros		2.3
				26.2
Quebrada piedra verde		9.300 metros		27.9
	quebrada el salado	1.600 metros		4.8
				32.7
Quebrada sabaletas		3.480 metros		10.4
	quebrada la garcía	1.740 metros		5.2
	quebrada Guarcitos	3.140 metros		9.4
				25
Quebrada Arabia		4.640 metros		13.9
	quebrada Santana	5.160 metros		15.4
	* quebrada morrona	4.500 metros		13.5
				42.8
Quebrada Sinifana (sector amaga)		7.940 metros		23.8
	quebrada la playa	3.560 metros		10.6
				34.4
Quebrada Naranjala		5.400 metros		16.2
			16.2	

Río Poblancó	23.220 metros	69.66
quebrada la ceja	3.3360 metros	10
* cañada la sandalia	2.480 metros	7.4
quebrada la loma	4.360 metros	13
quebrada la pila	2.340 metros	7
quebrada cementerio	3.100 metros	9.3
quebrada el mango	2.900 metros	8.7
		125.06
Quebrada las frías	5.780 metros	17.3
		17.3
Quebrada campamento	2.820 metros	8.4
		8.4
Río Cauca	25.1 metros	75.3
quebrada sucia	4.340 metros	13
quebrada Sevilla	1.940 metros	5.8
		94.1

* Corresponde a sub afluente de la quebrada anterior.

Fuente : Planos y verificación de Campo.

Entre ellas se encuentran las áreas de protección de la Laguna de Santa Isabel y las bocatomas y tanques de los acueductos rurales.

CAPITULO 2

CONSTITUTIVOS DE ORIGEN ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.

TITULO 1.

203 : CONSTITUTIVOS DE ORIGEN ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.
Corresponde a aquellos espacios componentes donde ha intervenido la mano del hombre, ya sea total o parcialmente

204 : DEL SISTEMA VIAL Y DE CIRCULACIÓN PEATONAL Comprende la red vial de mayor jerarquía de los corregimientos. Diferenciada de manera más detallada en:

1. Carreteables.

Con Corregimiento de La Mina: Carreteras Corregimiento de La Mina - Fredonia, a la cual confluyen las carreteras de Murrupal, El Molino, Chamuscados, La Garrucha, Morrón, Melindres, Cadenas, La Cordillera, Buenos Aires, Combia Grande, Combia Chiquita, El Porvenir.

Con Corregimiento de Palomos: La Vía Fredonia - Medellín, la que a su vez esta comunicada con la vereda Jonás, El Cinco y Piedra Verde.

Con Corregimiento de Marsella y Puente iglesias, La vía Fredonia - Puente Iglesias, donde se ubica gran parte de población, de las veredas de El Raicero, Hoyo Frió, El Calvario, el Zancudo, La María,

Con Naranjal: la vía Naranjal Poblano, que a su vez vincula la vereda del Hoyo, Aguacatal.

Con Piedra verde, La vía El Plan - Piedra Verde: a la que confluyen veredas con El Alto de los Fernández, La Quebra, El Uvital.

Con El Mango la vía El Plan - El Mango: vinculando las veredas de La loma, el vainillo el Hoyito.

Con el Carretero, la vía el Plan - El carretero, el cual vincula las vías de El Carretero, Travesías., La Toscana.

2. Peatonales.

Incluye esta red la red caminera descrita en la formulación.

CAPITULO 3

DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO RURAL.

205 : ESPACIO PUBLICO RURAL. El espacio público rural, esta principalmente incluido dentro de las áreas sub - urbanas, en lo referente a espacios cívicos.; también es considerado espacio público del área rural. Los sitios de conservación y protección por su carácter de disfrute visual y paisajístico para los habitantes. Como son:

Parque principal del Corregimiento de Marsella
Parque principal del Corregimiento de La Mina
Parque Principal del Corregimiento de Palomos

CAPITULO 4.

DEL PATRIMONIO CULTURAL.

206 : PATRIMONIO CULTURAL RURAL. El suelo rural posee elementos de valor patrimonial que es necesario identificar, valorar y proteger como componentes importantes del sistema estructurante del espacio público y del paisaje. Entre ellos se encuentran algunos ejemplos de arquitectura representativa, caminos antiguos, evidencias arqueológicas, hitos ambientales entre otros, los cuales se deben de establecer como protegerlos de acuerdo a un plan parcial establecido por la secretaria de Salud, Educación, Deporte y Cultura del Municipio.

Se identifican sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas en la zona rural.

207 : DE LA ZONA ARQUEOLOGICA.

PATRIMONIO CULTURAL	UBICACIÓN	CARACTER
Sitios arqueológicos de		

El Uvital	Vereda el Uvital finca	Privado
El zancudo.	Vereda el Zancudo Finca	Privado
Ojos de agua sal.	Finca	Privado
DE LOS INMUEBLES.		
Edificaciones antiguas como		
Finca el Colegio.	Vereda Buenos Aires(sector la central).	Privado
Casa Maestro Rodrigo Arenas Betancur	Vereda el Uvital.	Privado
Finca La Combia.	Vereda Puente Iglesias.	Privado
Hacienda Claraboya	Vereda El Calvario.	Privado.
DE LA RED DE CAMINOS ANTIGUOS.		
Los caminos veredales de		
Cerro Bravo.	Vereda Buenos Aires Corregimiento de La Mina	Público
Camino a Combia	Área Urbana Cerro Combia.	Público.

208 : De la Red de caminos antiguos: En la zona rural del Municipio de Fredonia existe una red de caminos que tradicionalmente han sido utilizados para el acceso a veredas y que han permanecido en el tiempo. Entre estos se han identificado, de manera preliminar, en el diagnóstico y la formulación los cuales hacen parte de este acuerdo.

Adicionalmente, se encuentran en el suelo rural algunos inmuebles altamente representativos que constituyen referencias colectivas importantes.

PARAGRAFO El manejo del patrimonio cultural en general y específicamente el patrimonio arqueológico, se regirá por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997 y lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial, cuya disposiciones se complementarán mediante el posterior Plan Especial de Protección Patrimonial definiendo los sectores de interés patrimonial y los inmuebles puntuales requeridos de preservación, precisando con los instrumentos de protección.

PARAGRAFO En las distintas áreas de intervención en la zona rural se deberá proteger, conservar, restaurar y mantener todos los elementos que se consideren bienes patrimoniales tanto como evidencias físicas visibles que aún se utilizan como servidumbres de paso como son los caminos antiguos o como parte de la tradición cultural utilizados principalmente para dividir parcelas.

CAPITULO 5.

DEL SISTEMA DE NUCLEOS.

209 : Sistema de Núcleos
Está conformado por los centros suburbanos, los centros poblados y los núcleos veredales.

210 : Centros suburbanos

Son centros que por su localización estratégica tienen el carácter de centros de aprovisionamiento para su área de influencia. Son Puente Iglesias, Corregimiento de Marsella, Corregimiento de La Mina, Corregimiento de Palomos. Esta categoría atiende asentamientos existentes que pueden contar con un centro incipiente de comercio y servicios para la población actual. A futuro se consolidarán mediante intervenciones que lleven a la generación del espacio público y la estratégica localización de equipamientos.

CENTROS SUBURBANOS
Corregimiento Puente Iglesias.
Corregimiento de Marsella.
Corregimiento de Minas.
Corregimiento de Palomos.

211 : Centros poblados rurales.

Esta categoría intermedia atiende asentamientos existentes que pueden contar con un centro incipiente de comercio que atiende la población actual. Se deberán consolidar mediante intervenciones de generación y mejoramiento del espacio público y la localización estratégica de equipamientos. Dentro de estos se destacan, Vereda Piedra verde, Concentración del Plan, Sector el Zancudo y el calvario, El Cinco.

CENTROS POBLADOS RURALES
Vereda Piedra Verde.
Concentración del Plan.
Vereda el Zancudo.
Vereda el Calvario.
Vereda el Cinco

CAPITULO 6.

DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO RURAL.

212 : USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL De las consideraciones emanadas de la caracterización general de la zona rural y consecuentes con las políticas globales del Esquema, se establecen unos criterios de actuación o lineamientos orientadores del uso y ocupación del espacio en el área rural.

213 : USOS GENERALES DEL SUELO.

Se ordenará el suelo rural mediante su calificación según las distintas categorías de intervención que determinarán las condiciones y posibilidades de uso de cada terreno y los criterios para su desarrollo y gestión.

CAPITULO 1.

214 : DE LAS TIPOLOGÍAS DE USOS:

1. DEL USO FORESTAL.

Se entiende por uso forestal la actividad relacionada con plantaciones y bosques naturales. La utilización del recurso bosque se condicionará a la localización en el territorio y sus categorías de manejo y a las características de las especies presentes.

2. DEL USO AGROPECUARIO.

Lo constituyen las actividades de cultivo y beneficio de la tierra para la obtención de alimentos y materias primas, explotación de bosques, cría y reproducción de animales y actividades silvopastoriles.

3. DEL USO RESIDENCIAL.

Corresponde a estas las parcelaciones donde exclusivamente se dedicara la vivienda como de recreo, además la zonas de actividad de producción agropecuaria donde la vivienda es como uso complementario de la explotación intensiva.

4. DEL USO MINERO O DE EXPLOTACIÓN.

Toda explotación debe cumplir con las exigencias contenidas con las disposiciones vigentes, en especial a los permisos requeridos par la exploración y explotación, la conservación del medio ambiente, la recuperación de la capa vegetal si fuere el caso y la preservación de las zonas restringidas para actividades mineras.

CAPITULO 2.

ZONIFICACIÓN DE USOS.

215 : LA ZONA DE USO FORESTAL PROTECTOR: Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.

Por el valor estratégico que tienen las áreas boscosas de especial interés, por sus recursos bióticos y por la función ecológica que cumplen para el mantenimiento de la calidad de los suelos y las cuencas hidrográficas, es objetivo prioritario su conservación, ya que ofrecen escenarios aptos para la investigación científica, el desarrollo de tecnologías, el monitoreo ambiental, la educación y la recreación al aire libre.

En estas áreas debe primar el efecto protector del bosque y por lo tanto todas las actividades que se adelanten deben estar supeditadas u orientadas al cumplimiento de este objetivo.

Se consideran áreas forestales protectoras:

Todas las tierras cuyo perfil del suelo, independientemente de sus condiciones climáticas y topográficas, presentan características morfológicas, físicas o químicas que determinen su conservación bajo cobertura permanente

Todas las tierras con pendiente superior al cien por ciento (100%) en cualquier formación ecológica.

Las áreas que se determinen como de influencia sobre cabeceras y nacimientos de los ríos y quebradas, sean estos permanentes o no.

Las áreas de suelos denudados y degradados por intervención del hombre o de los animales, con el fin de obtener su recuperación.

Toda área en la cual sea necesario adelantar actividades forestales especiales con el fin de controlar deslizamientos, erosión, cauces torrenciales y pantanos insalubres.

Las que por abundancia y variedad de fauna silvestre acuática y terrestre merezcan ser declaradas como tales, para conservación y multiplicación de esta y las que, sin poseer tal abundancia y variedad, ofrecen en cambio condiciones especialmente propicias al establecimiento de la vida silvestre.

Se incluye dentro de esta categoría de manejo, el área de Manejo del Cerro Bravo, El Cerro Combia en todo su recorrido, el alto Ervé, Morro de las Nubes, el Alto el Oso y la cuchilla de Melindres. De igual forma tendrán manejo de áreas forestales protectoras, los suelos de protección correspondientes a retiros a corrientes naturales de agua, las áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua y las zonas de riesgo no recuperables.

PARAGRAFO 1° .LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS

Usos y actividades de conservación, enriquecimiento forestal con especies nativas, manejo de la sucesión vegetal con fines de protección y para mejorar la producción o el hábitat de la fauna silvestre y otros recursos naturales.

Desarrollo de investigaciones básicas y aplicadas, especialmente las dirigidas hacia la tecnología de manejo silvicultural y biodiversidad y labores de monitoreo ambiental, educación y recreación pasiva.

Construcción de obras públicas, acordes con estudios ambientales específicos, y de facilidades para la investigación, educación y recreación.

PARAGRAFO 2°. LAS ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

Extracción de maderas y subproductos con propósitos comerciales.

Asentamientos humanos al interior de la reserva.

Actividades agropecuarias comerciales y con fines de subsistencia.

Plantación de especies forestales exóticas, así como introducción de especies de fauna terrestre o acuática exóticas.

216 : LA ZONA DE USO FORESTAL PROTECTOR - PRODUCTOR

Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para

proteger los recursos naturales renovables y que, además puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

Desde el Esquema se propone fomentar el uso sustentable de los recursos naturales renovables y particularmente de los productos forestales, e incentivar a través de dicho uso y de prácticas conservacionistas el desarrollo regional. Se busca igualmente, propiciar la investigación, el desarrollo de tecnologías de manejo y aprovechamiento silvicultural, la educación ambiental y la recreación, y según las características naturales de cada área, la protección de suelos y recursos hídricos y servir de zona de amortiguamiento para áreas más estrictamente protegidas.

Se consideran áreas forestales protectoras - productoras:

Ribera del Río Cauca

Vereda la Quiebra, donde se ubica actualmente la Empresa Integral, excluyendo de esta área la zona de influencia de la bocatoma del acueducto Municipal.

Todas las tierras ubicadas en regiones que su pendiente esté comprendida entre el 45% y el 100%.

Todas las tierras que por sus condiciones de suelo hagan predominante el carácter protector del bosque, pero admitan su aprovechamiento por sistemas que aseguren su permanencia, en especial la zona de amortiguamiento de la reserva Cerro Bravo.

PARAGRAFO 1°. ACTIVIDADES PERMITIDAS

1. Usos y actividades de conservación, enriquecimiento forestal con especies nativas o exóticas y establecimiento de plantaciones forestales con especies ecológicamente deseables, para aumentar la producción del área y obtener mayores beneficios, manejo de la sucesión vegetal con fines de protección y para mejorar la producción o el hábitat de la fauna silvestre y otros recursos naturales.
2. Cultivo de especies frutales y arbustivas.
3. Extracción de madera con propósitos comerciales, bajo reglamento especial, para aserríos, pulpa, leña y "envaraderas"; otros productos secundarios del bosque como semillas, gomas, látex, colorantes, aceites, sustancias medicinales y plaguicidas .
4. Instalación y funcionamiento de viveros y laboratorios para la producción de material vegetal ya sea de interés forestal, ornamental o agrícola.
5. Piscicultura.
6. Desarrollo de investigaciones básicas y aplicadas, especialmente las dirigidas hacia las tecnologías de manejo silvicultural y biodiversidad; labores de monitoreo ambiental, educación y recreación pasiva.
7. Establecimiento de sistemas agrosilvopastoriles con predominio del componente forestal en términos de superficie o cobertura del suelo.
8. Recreación y turismo ecológico compatibles con la oferta natural, asociadas necesariamente a actividades de investigación, educación e interpretación ambiental.

9. Construcción de obras públicas, acordes con estudios ambientales específicos.
10. Facilidades para la investigación, educación y recreación.
11. Asentamientos humanos al interior de la reserva con normas restrictivas y según reglamentación específica.
12. Actividades agropecuarias con fines de subsistencia.
13. Lombricultura para la producción de abono orgánico y proteína animal.

PARAGRAFO ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

1. Introducción de especies de fauna terrestre o acuáticas exóticas.

217 : LA ZONA DE USO AGRICOLA.

Terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas intensivos, de mayor productividad

El criterio en esta categoría es la conservación de su uso y aprovechamiento; pero dado que ésta actividad está ligada a la utilización intensiva de importantes cantidades de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas, fitosanitarios, la emisión de desechos (envases, plásticos, biomasa seca, etc.), agentes contaminantes; deberá ser orientada a una actividad que reduzca los impactos de contaminación ambiental que se deducen de ello, dotada con las infraestructuras de apoyo y los instrumentos de control.

Se propiciarán las actividades agrícolas, que procuren integración paisajística. Permitidas las infraestructuras, instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación intensiva vinculadas a ella.

Las edificaciones ganaderas y las infraestructuras y servicios públicos son aceptables como usos restringidos.

Deben prohibirse todas aquellas actividades que supongan cambio de uso o resulten incompatibles con la normal explotación de las tierras clasificadas como áreas agrícolas. En particular se evitará la ubicación de segunda residencia.

Las actividades pecuarias se manejarán bajo los siguientes criterios:

Ganadería: Se aplica a las zonas de pastos con el aprovechamiento de ganadería intensiva, que cumplen un papel en la conservación de ciertos valores ecológicos, paisajísticos y culturales, propiciando actividades que favorezcan esta actividad como; establos, almacenes de pastos, silos, cerramientos para manejo del ganado y pastoreo racional, comederos, abrevaderos, caminos de acceso, etc. En todo caso, dichas instalaciones deberán integrarse en el paisaje evitando cualquier tipo de interferencia visual.

Se procurará el mantenimiento de la actividad ganadera y la mejora de la calidad ambiental, favoreciendo la progresión hacia sistemas silvopastoriles de uso múltiple.

Especies Menores: Se aplica a las zonas destinadas a la cría de aves, peces, mamíferos, etc. que deberán cumplir con la conservación de ciertos valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

Se permitirán las infraestructuras propias y complementarias a la actividad. En todo caso, dichas instalaciones deberán integrarse al paisaje evitando cualquier tipo de interferencia visual.

La instalación de dichas actividades deben prever los retiros, aislamientos, manejo y control de vertimientos y olores.

Pueden aceptarse las actividades científico – culturales, la conservación activa, la regeneración del ecosistemas, el excursionismo y contemplación.

La repoblación forestal será aceptable en la medida en que se realice de tal forma que sea compatible en tiempo y espacio con el aprovechamiento pecuario; incluso podría propiciarse la creación de sistemas silvopastoriles de uso múltiples a condición de que, en caso de incompatibilidad, predomine el uso pecuario sobre los demás. Las estructuras para la recreación intensiva se aceptan con las limitaciones relativas a control por parte de la autoridad competente.

Todas las actividades que superpongan una disminución en el aprovechamiento de los pastos o incidencia visual aparente en el paisaje, quedan expresamente prohibidas.

218 : LA ZONA DE PRODUCCIÓN MIXTA.

Constituidas por la mezcla de actividades agrícolas, pecuarias (mayores y menores), áreas de esparcimiento, vivienda campesina, vivienda campestre; pero donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación bajos y unas actividades de producción primaria (cultivos agrícolas y forestales) de predominio.

Por tratarse de actividades localizadas en suelo rural se dará prevalencia a la producción agrícola, pecuaria y forestal, y a las edificaciones de apoyo a su funcionamiento en los términos establecidos para las áreas de reserva agrícola.

219 : DEL USO MIXTO URBANO – RURAL:

Esta zona comprende la clase de suelo suburbano donde se presentan la sana mezcla de actividades propias del campo y urbano.

Las actividades a localizarse en estas áreas se condicionarán al ámbito local de influencia inmediata. Se admitirán actividades de transformación a menor escala complementarias al uso residencial y a las actividades de producción agrícola, pecuaria y forestal.

220 : TIPOS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO RURAL.

Los tipos de intervención definen los objetivos diferenciales de desarrollo para el conjunto de la zona rural. Orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco de la formulación se establecen para el uso de ocupación del territorio rural.

Los tipos de intervención establecen las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona, aprovechamiento constructivo, con respecto a utilización del suelo, características de las edificaciones, protección ambiental y del paisaje, etc., a la vez que los criterios y mecanismos para su desarrollo y gestión.

221 : DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Constituyen las unidades territoriales básicas sobre las que se elaboran las determinaciones relativas al medio físico. A ellas se asociará, de un lado, la normativa de utilización del territorio y de sus recursos naturales y, de otro, las medidas de acción positiva para las distintas intervenciones

222 : DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN

Los tipos de intervención proveen una preservación estricta de las áreas con valores geográficos, paisajísticos o ambientales; una utilización sostenible de los recursos naturales en áreas de producción y protección, desarrollos en asentamientos poblacionales acordes con densidades ocupacionales bajas, condición específica de estos suelos.

En algunas categorías habrá acuerdo entre la vocación del medio físico y la realidad actual del territorio, en otras ambos aspectos serán discordantes, dando origen a definición de actuaciones para procurar los objetivos planteados para la zona en consideración.

223 . DE LA PRESERVACIÓN ESTRICTA.

Este tipo de intervención se aplicará a aquellas zonas, con altos valores geográficos, paisajísticos, ambientales o arqueológicos; a zonas muy frágiles desde el punto de vista de la ecología, a zonas requeridas de protección de sus valores científicos y culturales, o del paisaje.

El criterio general de actuación en este tipo de intervención consiste en la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose ésta a mantener la situación preexistente.

Solo se consideran posibles en estas áreas las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables, si bien éstas han de darse en grado mínimo, dado que se trata de ámbitos naturales protegidos. Todas las demás actividades se consideran incompatibles con el propósito de la protección de los valores del territorio en este tipo de intervención.

Corresponde a la zona de reserva de Cerro Bravo y al Cerro Combia.

CUADRO USOS DEL SUELO RURAL

UNIDAD	LOCALIZACIÓN	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO.
USO FORESTAL PROTECTOR	Cerro Bravo Cerro Combia Alto Ervé Alto el Oso Cuchilla Melindres Bocatoma Acueductos Veredales y Municipal.	reservación Incentivar	Bosque –Nativo.	Agricultura bajo sistema de manejo Agroforestal y silvopastoril	Agropecuario Agricultura sin practica de	Extracción de maderas Residencial Minero
USO FORESTAL – PRODUCTOR.	Ribera Río Cauca. Vereda la Quiebra. Zona Amortiguamiento Cerro Bravo	Protección Recuperación	Bosque plantado.	Agro – silvo – pastoril.	Residencial Minero Parcelación.	Cultivo limpio. Ganadería Extensiva.
USO AGRICOLA	Vereda Buenos Aires. Vereda Combia Grande y chiquita Vereda Murrupal Vereda Cadenas	Incentivar Proteger	Agrícola	Bosque Plantado Bosque Nativo	Parcelaciones Ganadería Minero	Extracción de material De playa.
USO PECUARIO	Vereda Puente Iglesias Vereda Aguacatal Vereda Naranjal.	Recuperación Protección	Pecuario bajo Sistemas silvo Pastoriles.	Bosque Plantado Bosque Nativo Agrícola.	Parcelación Minero	Ganadería extensiva.
USO PRODUCCIÓN MIXTA.			Pecuario Agrícola	Minero Residencial	parcelaciones	

224 : DE LA REGENERACIÓN, RECUPERACIÓN Y MEJORAMIENTO.

Este tipo de intervención se aplica fundamentalmente a zonas degradadas que resulta necesario mejorar o recuperar mediante actuaciones de tipo cultural que modifiquen la situación actual. Su recuperación se orientará a la preservación, en caso de terrenos que no admitan aprovechamientos, o hacia la producción en aquellas áreas donde el Potencial de los suelos lo admita.

En general en estas áreas se favorecerá la formación de bosque protector y los aprovechamientos primarios (maderas, leñas, etc.) siempre que no vulneren el criterio general arriba establecido. También son aceptables, las actividades que no comprometan la regeneración propuesta. La construcción de carreteras y los caminos de servicio se limitarán a lo indispensable y se adaptarán al perfil del terreno, reduciendo en lo posible el movimiento de tierras.

Cualquier infraestructura o equipamiento, distintos de los señalados, incluidos los destinados a actividades turísticas y recreativas al aire libre, que pretenda ubicarse en esta categoría, deberá justificar la necesidad de tal localización y condicionarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la autoridad competente.

Pueden ser admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científico – culturales, las que favorezcan el excursionismo y la contemplación, así como aquellas destinadas a las actividades pecuarias, siempre y cuando consideren la mitigación de esta con respecto al paisaje.

225 : DEL TIPO DE INTERVENCIÓN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL RURAL.

Este tipo de intervención se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características:

1. Desvinculación de los sistemas de infraestructuras vial y de transporte.
2. Deterioro e intervención inadecuada del medio natural.
3. Población económicamente vulnerable.
4. Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
5. Inestabilidad física por inundación o deslizamiento.
6. Condiciones críticas del tamaño de la vivienda, generando hacinamiento
7. Subdivisión intensiva, tenencia irregular de la tierra y carencia de titulación.

Estas intervenciones se podrán efectuar a través de proyectos y programas con la concurrencia del Departamento ,la Nación y la cooperación internacional.

Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas al reordenamiento de acuerdo con las características del territorio donde se localicen y a la disminución de la ilegalidad en la tenencia.

226 : RESTAURACIÓN DE ACTIVIDADES PARA LA PRESERVACIÓN O PRODUCCIÓN. Corresponde a las acciones de restauración de las condiciones rurales iniciales en áreas heterogéneas que no presentan claras tendencias de desarrollo y se caracterizan en algunos casos por presentar conflicto de los usos de tipo urbano y rural.

Las intervenciones en estas áreas estarán orientadas al control estricto de los usos y actividades que originen el desplazamiento de las actividades propias del suelo rural y de protección a la mitigación de los impactos ocasionados por proyectos, infraestructuras y obras de magnitud considerable.

CAPITULO 7.

DE LOS ECOSISTEMAS.

227 : DE LOS ECOSISTEMAS BIEN CONSERVADOS

Reserva forestal Cerro Bravo
Reserva natural del Cerro Combia.

228 :: DE LOS ECOSISTEMAS DEFINIDOS POR ASPECTOS ECOLÓGICOS PARTICULARES DE RECUPERACIÓN:

son ecosistemas que requieren recuperación.

Laguna Santa Isabel.

Alto Ervé.

Cuchilla Melindres.

Alto el oso.

Monte los cadavid.

229 : DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS O DE SUSTITUCIÓN:

Frentes de explotación agotados o abandonados. Ubicados en áreas del Corregimiento de Palomos, debido a la intensa explotación del Carbón.

230 : DE LOS CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD PRIMARIA

Donde lo relevante es la utilización del territorio para la producción agrícola. Los indicadores fundamentales de estas unidades son la aptitud productiva del suelo y el uso actual del mismo. A la productividad citada se añade el potencial ligado a la explotación de recursos mineros y otras formas de productividad como la producción forestal, agrícola y pecuaria.

1. DE LAS ÁREAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA.

Se incluyen en el sector rural las siguientes áreas:

El Mango, Murrupal, Melindres, Travesías, Chamuscados, Cadenas, La Cordillera, Sabaletas, Corregimiento de La Mina, Buenos Aires, Combia Grande, Combia Chiquita, El Uvital, El Vainillo, la Garrucha, La Loma, La Toscana, Hoyo Frió, El Porvenir, El Calvario, Naranjal - Poblano, El Zancudo, El Molino, Alto de Los Fernández y el Cinco.

2. DE LAS ÁREAS DE PRODUCTIVIDAD PECUARIA

Se incluyen en el sector rural las siguientes áreas:

a. Explotación Ganadería Bovina.

La vereda Puente Iglesias, Aguacatal, El Molino, Corregimiento de Marsella -el Raicero, Corregimiento de Marsella, Morrón, el Plan, El Zancudo, Jonás, La María, y el Carretero.

b. Explotación Porcícola.

La Vereda El Zancudo, La María, El Calvario, Corregimiento de Marsella, Combia Chiquita, Murrupal, La Garrucha.

c. Explotación Piscícola.

La Veredas de Cadenas, El Carretero, Chamuscados, Combia Chiquita, El Cinco, El Zancudo, Hoyo Frió, Jonás, La María, Corregimiento de La Mina, Corregimiento de Marsella, Murrupal, Corregimiento de Palomos, Piedra Verde y Travesías.

d. Explotación Apícola.

Las Veredas de El Zancudo, El Calvario y Corregimiento de Marsella.

e. Explotación Equina.

Las veredas de Aguacatal, Cadenas, Chamuscados, Combia Chiquita, Combia grande, El Calvario, El Cinco, El Plan, El Raicero, El Zancudo, Jonas, La Loma, La María, Corregimiento de Marsella, Morrón, Corregimiento de Palomos, Sabaletas y El Vainillo.

f. Explotación Avícola

Las veredas de Combia Chiquita y El Mango.

CAPITULO 8

DEL RECURSO MINERO EXPLOTABLE.

231 : DEL USO EXTRACTIVO. Comprende las actividades orientadas a la extracción y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales minerales procedentes de minas subterráneas o superficiales, canteras y pozos.

232 : DE LA EXTRACCIÓN DE MATERIALES: En la explotación y beneficio de los recursos minerales debe tenerse en cuenta consideraciones que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral para manejar de una manera más eficiente el medio natural y así contribuir a la sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, la población y la calidad urbanística. Para utilizar en forma más eficiente el medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental vigente y lograr una buena gestión del recurso cumpliendo con:

1. Plan de explotación minera.
2. Aprovechamiento integral de las materias primas.
3. Reciclaje de materiales de desecho.
4. Optimización de los procesos de producción.
5. Implementación de tecnologías limpias.
6. Explotación racional de los yacimientos.
7. Planificación del abastecimiento de minerales.

Los explotadores deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por la autoridad competente y solicitar asesoría técnica y jurídica que demande la gestión.

Una vez agotado el frente de explotación se procederá de acuerdo con la morfología del terreno a su recuperación, cuyo objetivo será el de restituir inicialmente la capa vegetal y posibilitar en el futuro que el terreno alterado vuelva a ser útil para un determinado uso, sin perjudicar el medio ambiente. Cualquiera que sea el uso que se adopte en la recuperación deberá ajustarse a las necesidades de la zona y su entorno, y deberá ser compatible con los usos admitidos en el suelo rural.

Es importante reconocer, previo a la explotación, el uso final previsto para los terrenos, con el fin de adecuar y contemplar el mismo durante la ejecución del proyecto por parte del explotador.

233 : ZONAS DE EXPLOTACIÓN: Corresponde a las áreas cuya actividad principal es la extracción de materiales, para ser posteriormente utilizados en la industria. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones como la arena, la piedra, la arcilla, etc., así como aquel que se someterá a un proceso de transformación.

En estas áreas deberá delimitarse un área de máxima expansión, a largo plazo se deberá tecnificar la actividad extractiva con miras a reducir el impacto ambiental.

Toda actividad de explotación de materiales debe cumplir con las exigencias contenidas en las disposiciones vigentes en especial para la exploración y explotación, la conservación del medio ambiente y la recuperación de la capa vegetal, si fuere el caso, y la preservación de las zonas restringidas para actividades mineras.

En las zonas donde actualmente están las canteras deben controlarse los impactos ambientales que se vienen generando, pero la actividad como tal debe sostenerse bajo un plan de desarrollo minero que permita que estas actividades se sigan dando y suplan las necesidades de la población.

PARÁGRAFO 1º Áreas de potencial minero: Categoría formada por las áreas que disponen recursos minerales explotables, que no comprometan los suelos de protección, ni aquellas áreas donde no se permita la actividad extractiva. El criterio general en ellas se orientará a no comprometer la posible explotación minera en el futuro. Serán, por tanto, aceptables las actividades que no exijan infraestructuras fijas e importantes inversiones.

Su aprovechamiento debe darse con criterios de preservación, sin afectar los demás recursos presentes en la zona.

PARAGRAFO 2º. los predios de personas naturales o jurídicas con o sin animo de lucro que estén en zonas degradadas por la minería, zonas con problemas de erosión o de alto riesgo y que sean tratadas con técnicas de conservación, recomendada por las autoridades ambientales o las UMATAS , serán exoneradas del impuesto predial por un periodo de cinco años , según se identifique por parte del Municipio el área protegida.

234 : DE LA EXPLOTACIÓN DEL CARBÓN.

Parte del stock de Amaga, correspondiente a los terrenos ubicados entre las cuencas de la Quebrada la Sinifana y La Quebrada la Sucia en el Corregimiento de Palomos, y el Cinco.

235 : DE LA EXPLOTACIÓN DE MATERIAL DE PLAYA.

En las Veredas de El Mango, , Puente Iglesias, Jonás y el Corregimiento de Palomos .

236 : DE LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN FORESTAL
Se destaca dentro del territorio la vereda La Quebra y El Cinco.

CAPITULO 9.

DE LOS CRITERIOS DE OCUPACION POBLACIONAL DEL TERRITORIO.

237 : DE LOS CRITERIOS DE OCUPACIÓN POBLACIONAL DEL TERRITORIO
El fraccionamiento indiscriminado del suelo rural provoca incremento del precio de la tierra, fenómeno que a largo plazo expulsa las actividades agropecuarias y consolida la expansión urbana de hecho mediante procesos de parcelación, que ponen en riesgo la sostenibilidad de ecosistemas frágiles por utilización del recurso hídrico por encima de su capacidad de recuperación, la contaminación del suelo y aguas subterráneas por la disposición de aguas residuales mediante sistemas diseñados para uso rural exclusivamente.

TITULO 1.

DEL USO DE PARCELACION

238 : DE LA SUBDIVISION: Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de partición o parcelación se adecue para el uso de vivienda en el área rural (campesina y campestre) este uso se desarrollará teniendo en cuenta aspectos como: inestabilidad, seguridad, ambiental, paisajístico y patrimonial.

Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se consideran de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural y en tal sentido se consideran asentamientos con características asimilables a lo urbano, a los que se le imputarán las cargas propias de los inmuebles urbanos.

239 : DE LAS PARCELACIONES DE RECREO Y VIVIENDAS CAMPESTRES.: Se presenta donde el globo de terreno se subdivide en uno o mas predios con el fin de construir en ellos viviendas con fines recreacionales, los cuales pueden tener los criterios de urbanizaciones cerradas(administración compartida), o administración por cada propietario en su parcela.

PARÁGRAFO 1º: Se permitirán cerradas siempre y cuando no afecten servidumbres.

240 : DE LA VIVIENDA RURAL CAMPESINA. Se presenta, donde el fraccionamiento de la tierra obedece a prácticas culturales del habitante campesino que subdivide su patrimonio familiar, representado por la tierra que posee, entre sus herederos.

Esta características, se presenta en todo el Territorio rural del Municipio, a lo cual se le debe poner especial cuidado, en cuanto a la infraestructura de Servicios Públicos y la no contaminación del recurso hídrico.

241 : DE LAS AREAS DE LAS PARCELACIONES: Con el fin de controlar los tamaños

de las parcelaciones de recreo en el Municipio se establecen los siguientes de acuerdo a la zona donde se ubiquen así:

- a. **ZONA PROTECTORA.** No se permitirán las parcelas de recreo en estas zonas, las parcelas de vivienda rural campesina solo se permitirán en los casos que se demuestre que son destinadas a la conservación o protección de estos lugares (vigilancia).
- b. **ZONA PROTECTORA - PRODUCTORA.** Se permitirán parcelas con un área no inferior de 3 Hectáreas
- c. **ZONA AGRICOLA..** Se permitirán parcelas con áreas no inferiores a 1,5 Hectáreas.
- d. **ZONA PECUARIA.** Se permitirán ` parcelas con áreas no inferiores a 2 Hectáreas.
- e. **ZONA PRODUCCIÓN MIXTA.** Se permitirán parcelas no inferiores a 1 Hectárea

PARÁGRAFO 1°. En los casos que se presenten de parcelas de vivienda rural campesina, se permitirán áreas inferiores a las estipuladas en los numerales anteriores, siempre y cuando se demuestre que corresponden a una subdivisión familiar, cuyos propietarios serán los miembros de una sola familia y su destinación será la producción agropecuaria

PARÁGRAFO 2° En los casos que las parcelas de recreo incluyan en el proyecto la construcción de piscinas dentro de la parcela estas se contabilizaran como la mitad del área. Que corresponda a la piscina y se le cobrara el impuesto que se establezca para parcelas de Recreo.

CAPITULO III

PLANES PARCIALES.

242 : **PLANES PARCIALES.** Podrán ser formulados y aprobados Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión del Municipio de Fredonia, y en cualquier momento durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto y las siguientes normas:

La secretaría de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de Plan Parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial para la posterior aprobación del Alcalde.

PARÁGRAFO 1º. Sin perjuicio de lo anterior, la administración Municipal, a través de la Secretaría de Planeación, podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y posterior aprobación mediante Decreto del Alcalde. Igualmente será ésta la encargada de conceptuar y justificar si se requiere o no a partir de la naturaleza e implicaciones de la propuesta, o si es requerido expresamente por las normas vigentes, la aprobación en los asuntos estrictamente ambientales, por parte de la correspondiente autoridad ambiental.

243 : La propuesta de plan parcial podrá hacer uso para su formulación de los incentivos propuestos en cuanto a mayor aprovechamiento en índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente mencionadas en el caso que se proponga un plan parcial.

De igual manera, la propuesta deberá incorporar las determinantes de carácter vinculante definidas por el presente Esquema de Ordenamiento como sistemas los estructurantes y demás normativas de carácter estructural y general

244 : Teniendo en cuenta que el objetivo del presente Esquema de Ordenamiento en generar incentivos para la formulación y realización de planes parciales, vía la flexibilidad que ofrecen las normas complementarias previstas por la ley para estos casos y las condiciones de mayor aprovechamiento habilitadas por este instrumento, serán condición principal para su aprobación el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios, en el conjunto del área cobijada por el plan parcial, a través de los instrumentos complementarios previstos por la ley, como las Unidades de Actuación Urbanísticas, Cooperaciones entre partícipes, Transferencias de derechos de construcción y desarrollo al interior del plan parcial y otros que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito por el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el presente Esquema de Ordenamiento.

245 : Conforme a lo dispuesto en el Decreto 1507 de 1998, la propuesta de plan parcial deberá contener todos los soportes técnicos y financieros necesarios para su realización y estar desarrollada en los términos allí dispuestos, de forma tal que habilitará la utilización de una normativa complementaria, que podrá utilizar los incentivos planteados por el presente Esquema de

Ordenamiento y otras disposiciones posteriores de desarrollo urbanístico, las cuales poseerán carácter vinculante para todos los predios al interior de su delimitación.

246 : Los planes parciales serán el instrumento único a través del cual se definirán Unidades de Actuación Urbanísticas, como instrumento al interior de estos que permiten o facilitan el reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de la operación en su conjunto y el logro de los objetivos del plan parcial y por ende del presente Esquema de Ordenamiento.

247 : Las unidades de actuación urbanística, para su adopción deberán cumplir a partir de su definición en el respectivo plan parcial con los procedimientos previstos por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

248 :Un Plan parcial podrá definir el número de Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para el logro de sus objetivos, pudiendo también no existir ninguna, si por intermedio de cooperaciones entre partícipes u otros instrumentos, se logra el reparto de cargas y beneficios y el logro de los objetivos de desarrollo propuestos.

249 : El presente decreto rige a partir de la fecha de su aprobación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Expedido en el Centro Administrativo Municipal de Fredonia, Antioquia a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil.

BERNARDO MONTOYA PUERTA.
Alcalde Municipal.