

PRESENTACIÓN DEL P.B.O.T

MUNICIPIO DE EL SANTUARIO

ACUERDO N°02 DEL 2000 DEL 5 DE MARZO DEL 2000
POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO -ANTIOQUIA-

ALEJANDRO PINEDA GIRALDO

Alcalde

JAIME HUMBERTO HOYOS ZULUAGA

Presidente Concejo

ALBA TULIA ARISTIZÁBAL ATEHORTÚA

Presidenta Comisión del Plan

BERNARDO JULIO BEDOYA PEREZ

Secretario de Planeación

EL SANTUARIO - ANTIOQUIA

MARZO DEL 2000

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE EL SANTUARIO

ALEJANDRO PINEDA GIRALDO
Alcalde

ALFREDO ZULUAGA QUINTERO
Secretario de Gobierno

ANA MARIELA ZULUAGA GIRALDO
Secretaria de Obras Públicas

ARGEMIRO MARIN GIL
Secretario de Hacienda

BERNARDO JULIO BEDOYA PEREZ
Secretario de Planeación

GILBERTO ZULUAGA ZULUAGA
Jefe de Núcleo Educativo

CARLOS ENRIQUE TAMAYO JIMÉNEZ
Gerente de Empresa de Servicios Públicos

VICTOR RAÚL HOYOS HOYOS
Gerente EPS. Hospital San Juan de Dios

GABRIEL PALACIO DÍAZ
Promotor Desarrollo de la Comunidad

LUIS ALEXANDRI RAMIREZ DUQUE
Director UMATA

JOHN JAIRO OCHOA TABARES
Director INFORDES

ALMA DELIA ARIAS MARÍN
Director Local de Salud

NELSON ENRIQUE ARCILA
Gestor Ambiental

WILLIAM VALENCIA GIRALDO
Coordinador Cultural



MUNICIPIO DE EL SANTUARIO

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
Calle 50 49-71 oficina 303

BERNARDO JULIO BEDOYA PEREZ
Secretario de Planeación

VIOLETA ZULUAGA GOMEZ
Secretaria Auxiliar

**CONCEJO DE EL SANTUARIO
1998 - 2000**

COMISIÓN DEL PLAN

MUNICIPIO DE EL SANTUARIO



PRESIDENTE: ALBA TULIA ARISTIZÁBAL ATEHORTÚA
MANUEL SALVADOR HOYOS DUQUE
FRANCISCO ALONSO GIRALDO ARCILA
GERARDO SOTO VARGAS
WILLIAM GILBERTO ZULUAGA PINEDA
GONZALO GIL BOTERO
CARLOS MARÍA GIRALDO QUINTERO

COMISIÓN DE PRESUPUESTO

PRESIDENTE: OCTAVIO DUQUE JIMENEZ
JAIME HUMBERTO HOYOS ZULUAGA
JOSE IGNACIO SERNA DUQUE
DARÍO GIRALDO GARCÍA
FRANCISCO JAVIER GOMEZ RAMÍREZ

AGRADECIMIENTOS A LOS PARTICIPANTES EN LA DISCUSIÓN DEL P.B.O.T

RUBEN DARIO VANEGAS GARCÍA

JOHN FABIO SEGURA TORRES

MARIO GIRALDO GIRALDO

OFELIA GOMEZ JIMÉNEZ

ABELARDO JIMENEZ

AGUSTIN CLAVER AGUIRRE RAMÍREZ

ALBEIRO GIRALDO

ALFREDO GIRALDO

ALONSO DE JESÚS GÓMEZ

ALONSO MONTES

ANTONIO BOTERO

AONSO OCAMPO

ARTURO GONZÁLEZ SALAZAR

ASDRÚBAL ZULUAGA GOMEZ

CARMEN RENDÓN

CRISTOBAL SERNA

EFRÉN ALIRIO GONZÁLEZ

ESTHER JULIA GÓMEZ

EVELIO ZULUAGA

FABIO GÓMEZ SALAZAR

FELIX ANTONIO JIMÉNEZ

FRANCISCO DUQUE

GABRIEL DAMIAN SALAZAR ZULUAGA

GABRIEL GIRALDO ARCILA

GEOVANY MONTOYA

GUILLERMO LÓPEZ

HERNANDO SALAZAR

JAIME GIRALDO

JAIRO DE JESÚS ALZATE

JAIRO GIRALDO ARISTIZÁBAL

JESÚS ALBEIRO ALZATE GIRALDO

JESÚS ANTONIO RAMÍREZ

JESÚS CASTAÑO

JESUS ZULEIK ZULUAGA GIRALDO

JOHN JAIRO DUQUE

JORGE IVAN JIMÉNEZ

JORGE SALAZAR

JOSÉ JESÚS SALAZAR

JUAN JOSÉ OCHOA

JULIO JIMENEZ

MANUEL TIBERIO RAMÍREZ

MARÍA DEL SOCORRO ARISTIZÁBAL

MARGARITA QUINTERO

MARÍA JESÚS GIRALDO

MIRIAM GARCÍA

NICOLÁS QUINTERO RAMÍREZ

OMAR GIRALDO

OSCAR ZULUAGA

RAMÓN ANTONIO GOMEZ

RAMÓN ANTONIO SOTO

ROSA HELENA QUINTERO

ROSAURA CASTAÑO

SANDRA MILENA RÍOS

VICENTE GIRALDO

VICTOR ALONSO OCAMPO

VICTOR ARISTIZÁBAL GÓMEZ

**ACUERDO NO. 02 DEL 2.000
POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA EL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO**

Este territorio que es nuestro hogar, con sus ventajas y desventajas, con sus limitaciones y oportunidades, es el espacio donde se proyectan nuestros sueños y esperanzas en un futuro mejor, es el lugar de trabajo para ordenar y potencializar desde una perspectiva más humana y universal, la idea de un pueblo que crece en armonía con su oferta natural y que anhela construir en forma participativa un PBOT que se convierta en el norte y sustento de las futuras decisiones de líderes y comunidades.

**ACUERDO NO. 02 DEL 2.000 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA EL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO**

El Concejo Municipal de **El Santuario**, Antioquia, en uso de las atribuciones Constitucionales y Legales, y en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Nacional; el artículo 36 de la Ley 136 de 1994 y el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

**A C U E R D A
DISPOSICION GENERAL**

Artículo 1º. Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el **Municipio de El Santuario** por el período 1999 – 2010, consignado en los siguientes artículos y del cual hacen parte integral en toda su extensión, los Documentos Técnicos de Soporte (Componentes General, Urbano y Rural, el Diagnóstico y el Programa de Ejecución), el Resumen Ejecutivo, la Cartografía impresa y digital y el presente Acuerdo.

**LIBRO I.
CONTEXTO GENERAL DE LA SUBREGION
DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO**

**TITULO I.
AREA DE ESTUDIO: OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Artículo 2º. El área de estudio objeto del ordenamiento es el territorio del **Municipio de El Santuario** y su interrelación con la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño. Por lo tanto, intégrese y articúlese en el presente Acuerdo en forma SIMULTANEA el contexto subregional con el Contenido General, Urbano y Rural del Municipio, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

A. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Local y Subregional, se sustenta en la Ley 388 de 1997 y en el Proyecto Estratégico de la Simultaneidad, coordinado por el **Municipio de El Santuario** y los Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño, MASORA.

B. Si bien la Ley es clara en requerir prioritariamente el ordenamiento físico espacial municipal, ello no es óbice para explorar e indagar otros asuntos y temáticas inherentes al Ordenamiento Territorial, en especial las relaciones urbano - rural y local – subregional, que establecen las comunidades con su entorno territorial.

C. Como el Proyecto Estratégico de la Simultaneidad es definido desde el municipio y MASORA, como procedimiento clave para abordar el área de estudio de **El Santuario** y de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, conjuntamente con los municipios de **Rionegro, Marinilla, El Carmen de Viboral, Guarne, La Unión, El Retiro, La Ceja del Tambo y San Vicente**, aquí se integran, además de sus respectivas cabeceras, con

sus sectores y barrios, los corregimientos y las veredas, para formar una unidad geográfica y cultural; la diversidad y la multiculturalidad del Oriente Antioqueño, del Departamento de Antioquia, de Colombia y del resto del mundo.

D. La integración del hombre como ser social, con la naturaleza, con sus visiones y con las de otros, determina la construcción de una unidad territorial cohesionada y estable. El objeto de estudio abarca estas interacciones con lo ambiental, con lo económico, con lo físico espacial y con lo político administrativo. Son estas relaciones del ser humano con su entorno natural y espacial, las que son objeto de estudio, análisis y formulación en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

E. La decisión de trabajo conjunto, permite la construcción de criterios homogéneos en los planteamientos generales para los nueve municipios, lográndose así acuerdos "sobre lo Fundamental" en cuanto al manejo del territorio, articulando las particularidades locales; permitiendo la continuidad y no la separatividad; el manejo adecuado del consenso y del disenso y la oportunidad de gestionar la ejecución del Plan desde la perspectiva local y subregional, estableciéndose las bases de los programas y proyectos que harán realidad el mejoramiento de la calidad de vida de toda la comunidad. En pocas palabras, es una concepción y gestión global, con una ejecución de beneficio local.

F. Este documento consigna entonces, el reto fundamental de asumir ahora y durante el período del Plan, un proceso permanente y simultáneo de planeación basado en la participación, concertación y viabilidad política de todos los actores, para concebir el territorio no como una suma de partes, sino como una integridad compleja, que debe ser estudiada y proyectada, al mismo tiempo, desde sus interrelaciones y dinámicas, desde el barrio, la vereda y desde el **Municipio de El Santuario** y la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, para que una vez armonizados, puedan relacionarse estratégica y competitivamente con la Región del Oriente, el Departamento de Antioquia, la Región del Corpes de Occidente, Colombia y el resto del mundo.

Artículo 3º. El Municipio Y La Subregión Del Altiplano Del Oriente Antioqueño O Valle De San Nicolás: Asíumase el municipio como parte integral y determinante de la unidad subregional entendida esta como una realidad social, económica, cultural y territorial. Por lo tanto, harán parte integrante de este Acuerdo la totalidad de los documentos que a manera de soporte de este plan han sido elaborados por MASORA y otras instituciones, en los cuales se presentan las características físicas, históricas y culturales del Altiplano y en especial del **Municipio de El Santuario**. Para un conocimiento general de la Subregión, se adoptan las siguientes características y relaciones generales de topografía.

A. Relieve Y Clima. El A.O.A. está ubicado en el extremo norte de la Cordillera Central de los Andes colombianos. La región está inscrita en el cuadrilátero formado por las latitudes Norte: de 5° 45' a 6° 20' y las longitudes Oeste: de 75° 05' a 75° 35', aproximadamente; coordenadas (X=832000 a X=882000, Y=1 135000 a Y=1 120000, aproximadamente). Esta ubicación indica que estamos hablando de unas condiciones climáticas generales, correspondientes a la alta montaña andina tropical, en inmediaciones de la línea ecuatorial (hemisferio norte).

B. El Altiplano Central. Corresponde a las Vegas del Río Negro-Nare y está circundado por un relieve de montaña que se profundiza hacia el exterior en las zonas de relieve muy quebrado de los cañones de los ríos Santo Domingo, Cocorná, Melcocho, Piedras-Buey, La Miel y Medellín-Porce. Además del Altiplano Central del Río Negro, existen una serie de altiplanos más pequeños que se han llamado "altiplanos satélites" y que están en las montañas divisorias del Valle del Río Negro con los valles y cañones vecinos. Estos altiplanos son: el de Santa Elena-Las Palmas, el de El Gurre (Ovejas) y el de El Chuscal (Pantanillo).

C. Límites Y Extensión. Los municipios que conforman el Valle de San Nicolás son: La Ceja del Tambo, El Carmen de Viboral, **El Santuario**, San Vicente, Guarne, Marinilla, La Unión, Rionegro y El Retiro. Los municipios que limitan con la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, A.O.A., son: por el norte Copacabana, Barbosa, Girardota y Concepción; por el occidente Medellín, Envigado y Caldas; por el sur Santa Bárbara, Montebello, Abejorral y Sonsón; por el oriente Cocorná, Granada y El Peñol.

Tamaño en hectáreas del **Municipio de El Santuario** y de la Subregión:

Cuadro 1. Áreas Municipales del A.O.A.

MUNICIPIO	ÁREA (Ha)	% Del Departamento
El Carmen	44.800	5.5
El Retiro	27.300	3,4
San Vicente	24.300	3.0
Rionegro	19.600	2.4
La Unión	19.800	2.4
Guarne	15.100	1.9
La Ceja del Tambo	13.100	1.6
Marinilla	11.500	1.4
El Santuario	7.500	0.9
TOTAL SUBREGIÓN	183.000 *	100%

D. Cuencas E Hidrografía: Los 9 municipios que comprende el A.O.A. abarcan las cuencas hidrográficas de los ríos Negro - Nare, Samaná Norte, Piedras - Buey y Medellín - Porce. La llamada Cuenca Alta del Río Negro - Nare ocupa aproximadamente la mitad del área del A.O.A.

NIVEL DE JERARQUÍA	1ra. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Río Negro-Nare	2da. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Samaná Norte	3ra. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Buey-Arma	4a. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Medellín-Porce
Cuencas	Río Negro-Nare (AFLUENTE DEL MAGDALENA) ÁREA en A.O.A. * = 100.841,4 Ha. (57 % del A.O.A.)	Río Samaná Norte (AFLUENTE DEL MAGDALENA. Por intermedio del Negro-Nare) ÁREA en A.O.A. * = 33.305,8 Ha. (19 % del A.O.A.)	Río Buey-Arma (AFLUENTE DEL CAUCA) ÁREA en A.O.A. * = 31.701,6 Ha. (18 % del A.O.A.)	Río Medellín-Porce (AFLUENTE DEL CAUCA, por intermedio del Nechí) ÁREA en A.O.A. * = 10.728,2 Ha. (6 % del A.O.A.)
Subcuencas	Las más importantes: Quebradas La Marinilla, La Cimarronas, La Pereira, La Mosca, Pantanillo, La Agudelo, Las Palmas, Chachafruto, La Compañía, La Magdalena.	Las más importantes: Santo Domingo, Melcocho, Cocorná.	Las más importantes: el Buey Alto, San Miguel, Piedras, el Buey Medio, el Buey Bajo, La Miel.	Las más importantes: Piedras Blancas y Ovejas.
Microcuencas	97 microcuencas del sistema Río Negro – Nare	15 microcuencas del sistema Río Samaná Norte	26 microcuencas del sistema Río Buey-Arma	4 microcuencas del sistema Río Medellín - Porce

Las Proyecciones poblacionales son básicas para la definición de los proyectos y de la ejecución y seguimiento de los P.B.O.T. Las cifras censales de 1973, con los ajustes postcensales de cobertura y las proyecciones para el período 1997 al 2005, se retomaron de estudios realizados por el DANE. MASORA extrapoló hasta el año 2010.

Para el análisis de la subregión, interesa en primera instancia los índices de ruralidad y densidad poblacional, para determinar si se puede seguir hablando de una subregión con características netamente rurales o urbanas y si el territorio evidencia signos de saturación en densidades urbanas o rurales. El interés en saber si la subregión es rural o urbana es fundamental si se piensa en planes de desarrollo, porque evidentemente no tendrán las mismas características ni los mismos énfasis. Se recurre entonces a mirar cuál ha sido el comportamiento demográfico de la subregión, por zonas, según los últimos censos. Asimismo los perímetros urbanos y por tanto el suelo urbano y de expansión, están en función de índices de densidad. El detalle de éste análisis demográfico se encuentra en el documento del Componente General, parte integrante de este Acuerdo.

Se adopta la siguiente tabla con las proyecciones de la población municipal y como marco articulador de la dinámica poblacional con la Subregión.

TABLA PROYECCIONES 1997-2010

Municipios	Zona	Censo 1993	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Carmen de V.	Total	38,080	41,020	42,018	43,022	44,027	45,040	46,062	47,104	48,151	49,205	50,284	51,389	52,520	53,677	54,863
	Cabecera	15,000	16,658	17,191	17,733	18,282	18,840	19,408	19,990	20,581	21,182	21,801	22,437	23,092	23,767	24,461
	Resto	23,080	24,362	24,827	25,289	25,745	26,200	26,654	27,114	27,570	28,023	28,483	28,951	29,427	29,911	30,402
El Retiro	Total	15,006	15,981	16,323	16,666	17,007	17,349	17,692	18,041	18,391	18,740	19,096	19,460	19,832	20,211	20,599
	Cabecera	5,814	6,388	6,575	6,764	6,955	7,148	7,344	7,544	7,747	7,952	8,162	8,378	8,600	8,828	9,061
	Resto	9,192	9,593	9,748	9,902	10,052	10,201	10,348	10,497	10,644	10,788	10,934	11,082	11,232	11,384	11,538
El Santuario	Total	27,850	28,813	29,211	29,598	29,972	30,336	30,692	31,047	31,390	31,722	32,058	32,399	32,744	33,094	33,448
	Cabecera	14,716	15,517	15,805	16,090	16,369	16,645	16,918	17,192	17,462	17,727	17,996	18,269	18,546	18,828	19,114
	Resto	13,134	13,296	13,406	13,508	13,603	13,691	13,774	13,855	13,928	13,995	14,062	14,130	14,198	14,266	14,335
Guarne	Total	29,738	31,192	31,736	32,274	32,802	33,326	33,847	34,372	34,890	35,402	35,923	36,453	36,993	37,542	38,101
	Cabecera	10,871	11,796	12,102	12,409	12,716	13,024	13,334	13,650	13,965	14,282	14,606	14,938	15,277	15,624	15,978
	Resto	18,867	19,396	19,634	19,865	20,086	20,302	20,513	20,722	20,925	21,120	21,317	21,515	21,716	21,918	22,123
La Ceja	Total	38,709	41,962	43,051	44,150	45,255	46,370	47,499	48,652	49,814	50,988	52,191	53,422	54,684	55,977	57,301
	Cabecera	26,940	29,522	30,371	31,230	32,097	32,976	33,869	34,783	35,709	36,647	37,610	38,598	39,611	40,652	41,720
	Resto	11,769	12,440	12,680	12,920	13,158	13,394	13,630	13,869	14,105	14,341	14,581	14,825	15,073	15,325	15,581
La Unión	Total	16,826	17,803	18,155	18,506	18,855	19,203	19,553	19,907	20,260	20,612	20,971	21,337	21,711	22,091	22,480
	Cabecera	6,199	6,783	6,974	7,167	7,362	7,558	7,757	7,960	8,165	8,372	8,584	8,802	9,025	9,254	9,488
	Resto	10,627	11,020	11,181	11,339	11,493	11,645	11,796	11,947	12,095	12,240	12,387	12,535	12,686	12,838	12,991
Marinilla	Total	37,710	38,557	38,962	39,344	39,700	40,034	40,348	40,650	40,927	41,181	41,438	41,697	41,959	42,223	42,490
	Cabecera	21,011	21,857	22,181	22,494	22,794	23,083	23,362	23,635	23,896	24,144	24,395	24,648	24,904	25,162	25,423
	Resto	16,699	16,700	16,781	16,850	16,906	16,951	16,986	17,015	17,031	17,037	17,043	17,049	17,055	17,061	17,067
Rionegro	Total	75,467	81,361	83,353	85,356	87,360	89,376	91,410	93,481	95,560	97,650	99,788	101,975	104,212	106,500	108,841
	Cabecera	46,201	50,531	51,953	53,390	54,837	56,301	57,785	59,301	60,832	62,379	63,965	65,592	67,260	68,971	70,725
	Resto	29,266	30,830	31,400	31,966	32,523	33,075	33,625	34,180	34,728	35,271	35,822	36,383	36,951	37,529	38,116
San Vicente	Total	23,746	24,116	24,333	24,536	24,725	24,902	25,069	25,230	25,378	25,513	25,651	25,793	25,938	26,087	26,239
	Cabecera	3,524	3,963	4,096	4,228	4,359	4,489	4,619	4,749	4,878	5,005	5,135	5,269	5,406	5,547	5,691
	Resto	20,222	20,153	20,237	20,308	20,366	20,413	20,450	20,481	20,500	20,508	20,516	20,524	20,532	20,540	20,548
Total Subregión	Total	303,132	320,805	327,142	333,452	339,703	345,936	352,172	358,484	364,761	371,013	377,400	383,925	390,592	397,403	404,363
	Cabecera	150,276	163,015	167,248	171,505	175,771	180,064	184,396	188,804	193,235	197,690	202,254	206,931	211,722	216,631	221,661
	Resto	152,856	157,790	159,894	161,947	163,932	165,872	167,776	169,680	171,526	173,323	175,146	176,995	178,870	180,772	182,702

Artículo 4°. Los Elementos Estructurales Del Ordenamiento Territorial:

Incorpórense a la dinámica de la planeación y el Ordenamiento Territorial los siguientes elementos que estructuran el orden del territorio, otorgándole características y particularidades específicas que lo diferencian y le dan sentido de unidad y continuidad o de conflicto y separatividad.

De Orden Biofísico

-El Sistema ambiental conformado por los ecosistemas estratégicos, las áreas de conservación, aptitud forestal y regulación hídrica.

-La red hídrica y los cuerpos de agua que incluyen las cuencas y microcuencas.

-El Sistema subregional de relieve, compuesto por la Cordillera Central y sus diferentes derivaciones.

-El clima.

De Orden Físico Espacial

-La red vial.

-El espacio público.

-Los centros urbanos y los centros poblados rurales.

-Las redes de servicios públicos.

-El equipamiento comunitario.

De Orden Político Administrativo

-La región y la Corporación Autónoma Regional del Río Negro-Nare, CORNARE, con la Seccional Rionegro.

-La subregión y la Asociación de Municipios **MASORA**.

-El municipio.

-El corregimiento.

-La vereda.

-El barrio.

-Las Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF).

-Los sectores, de acuerdo con los diferentes gremios e instituciones.

De Orden Virtual

- Los sistemas de información estadístico y documental.
- Los sistemas de información geográfica.
- La informática y los sistemas de telecomunicación.

De Orden Social

- Las organizaciones comunitarias y ONGs.
- Los partidos y sectores políticos.
- Los gremios y asociaciones de profesionales.

De Orden Económico

- La tenencia y uso de la tierra.
- La agricultura, la industria, el comercio y la banca.
- El empleo, su oferta y demanda.

Estos elementos estructurales son el marco de referencia territorial, a través de los cuales pueden identificarse con mayor claridad los análisis de potencialidades y restricciones y a partir de los cuales es posible construir y orientar instrumentos prácticos y operativos, para lograr el desarrollo y el crecimiento armónico del campo y la ciudad.

Artículo 5° La Visión Subregional: El **Municipio de El Santuario** se articulará a la Visión de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño y a sus lineamientos municipales como se presenta a continuación:

LA SUBREGIÓN DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO EN EL AÑO 2010 SERÁ UN TERRITORIO COHESIONADO Y ARTICULADO, CON PROYECCIÓN HACIA UNA COMUNIDAD HUMANA, COMPETITIVA, ORDENADA, LIMPIA, EDUCADA Y EDUCADORA, EN ARMONIA CON EL CAMPO Y LA CIUDAD.

Lineamientos:

El Santuario, territorio para la inversión y desarrollo tecnológico de empresas agrícolas, agroindustriales, de comercialización y transformación de alimentos, de comercio, de construcción y demás empresas de producción limpia y sin chimeneas.

El Santuario, centro agropecuario y de comercialización mayorista y de transporte del Oriente Antioqueño.

El Santuario, ciudad para el desarrollo de ciencia y tecnología aplicada al sector agropecuario, habitacional y comercialización virtual de alimentos.

TITULO II. PRINCIPIOS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBREGIONAL

CAPITULO I. PRINCIPIOS

Los principios como guías que orientan los procesos de intervención sobre los cuales se fundamenta la acción del ordenamiento territorial, establecen un marco de referencia filosófico que aporta claridad al municipio y su contexto subregional. La Ley 152 de 1994, fija como principios la equidad, la sostenibilidad, la competitividad, la eficacia, la coordinación, la concurrencia y la subsidiariedad; y la Ley 388 define la distribución equitativa de cargas y beneficios, la responsabilidad social y ecológica de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular y el presente Plan, desde la simultaneidad, fija los siguientes:

Artículo 6º. Construcción Colectiva Del Desarrollo Subregional Y Local: Como principio, es el sustento para la consolidación de un proyecto político, que permita la construcción de una cultura y un conjunto de escenarios políticos enlazados como una efectiva cadena de relaciones comunitarias, a partir de las cuales se acuerdan las directrices que orientan las intervenciones y el compromiso de los diferentes actores.

Artículo 7º. La Resolución Pacífica De Conflictos: Parte de las dificultades actuales consiste en no saber escuchar y en carecer de una cultura del diálogo, que permita manejar los consensos y disensos sin utilizar la violencia física y verbal. Por lo tanto, este principio debe primar en la discusión de las diferentes iniciativas y propuestas a definir e implementar en el ámbito local y subregional, lo cual facilita el intercambio de opiniones entre agentes claves de los diferentes sectores.

Artículo 8º. La Socialización De La Información: Cada habitante y organización comunitaria tiene derecho a ser informada sobre la toma de decisiones y las intervenciones a realizar en cumplimiento de los acuerdos pactados en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual implica un manejo integral y colectivo de los sistemas de comunicación, en especial para conocer ampliamente los productos del Plan, con los cuales se propicia la participación real de los actores que intervienen en el territorio y el debate constructivo que permita el ajuste y la validación, apoyados en un proceso de concertación, participación y comunicación.

Artículo 9º. Visión Positiva De Futuro: Es fundamental establecer en consenso una visión positiva de largo plazo, que aglutine y oriente las acciones de los diferentes actores, como los líderes y los dirigentes, fortaleciendo al mismo tiempo una fuerza ejecutora para

el corto plazo, que genere credibilidad, confianza y compromiso en la construcción de un futuro mejor.

Artículo 10º. Gestión Global Con Identidad Local: Pensar en una idea de municipio y subregión capaz de asumir procesos integrales, flexibles, elásticos y maleables, en forma oportuna y ágil, para lo cual se requiere de una formación ciudadana no dogmática ni parroquial, sino abierta y dinámica, que permita relacionarse con el resto del mundo, al mismo tiempo que se redescubre y fortalece la propia identidad.

Artículo 11º. Ordenamiento Territorial Al Servicio Del Desarrollo Sostenible Y El Bienestar Social: Como principio, orienta al municipio y a la subregión ante los retos del ordenamiento territorial de garantizar a los diversos sectores poblacionales el acceso a los servicios públicos, la vivienda, la infraestructura, el suelo, el equipamiento y la plena realización de los derechos ciudadanos; de igual forma, da asiento a las consideraciones de tipo filosófico, que establecen que persona y planeta constituyen una y la misma expresión de la vida, formando una cadena que debe mantenerse en constante equilibrio, permitiendo un acercamiento al territorio para reconocerlo como espacio de convivencia, de interacción, donde conviven los compromisos personales y colectivos que harán realidad la sostenibilidad ambiental y el desarrollo humano.

Artículo 12º. Aumento De La Gobernabilidad Y De La Autonomía Sobre El Territorio: El fortalecimiento del poder político – social es clave para propiciar un marco de acción con autonomía territorial, acorde con el desarrollo humano sostenible que oriente las interrelaciones con los municipios vecinos y de frontera, la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio, el establecimiento de reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, la instauración del proceso permanente de planeación y el pacto entre los líderes para lograr la equidad en el desarrollo campo – ciudad.

CAPITULO II. OBJETIVOS

El Proyecto Estratégico de la Simultaneidad, como dinámica permanente en el ejercicio de una planeación concertada desde los niveles local y supramunicipal, busca entonces obtener los siguientes objetivos:

Artículo 13º. Desarrollo Integral Y Direccionamiento De Las Fuerzas Sociales: Construir en forma iterativa y permanente una estrategia futura de largo plazo, que permita orientar en una misma dirección los vectores de las fuerzas sociales de las administraciones municipales, los empresarios, los gremios, las ONGs, los trabajadores y, en general, las diferentes formas de organización comunitaria, para lograr un desarrollo integral en lo social, lo político, lo económico y en ciencia y tecnología, para mejorar los niveles de calidad de vida de las presentes y futuras generaciones de la subregión y de cada uno de sus municipios.

Artículo 14º. Competitividad Municipal Y Subregional: Establecer y dinamizar el conjunto de factores que hagan más competitiva la escala municipal y subregional en cuanto a la infraestructura vial y de transporte, la calidad de los servicios públicos, la base

económica urbana y rural, el clima para negocios, la calidad de vida urbana y de los centros poblados, la posición geoestratégica y la calidad del capital humano, para contribuir a construir así un modelo económico y social más justo y duradero.

Artículo 15º. Proyecto Político: Propiciar la construcción de un proyecto político local y subregional que favorezca el crecimiento económico y las exportaciones, la disminución de la pobreza, la modernización tecnológica, la estabilidad política, la inversión extranjera, el desarrollo de la educación y la relación armónica con el medio ambiente, a partir del cual se establecen las bases para un proceso de paz con equidad, que amplíe y democratice el acceso a los bienes y servicios, garantice la igualdad de oportunidades y la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo, aliviando los obstáculos para la participación política y civil.

Artículo 16º. Concertación De Instrumentos: Establecer e impulsar los espacios para la concertación de las políticas de intervención territorial por medio de la Zonificación, la Sectorización, la Articulación y el Desarrollo Institucional, buscando lograr un acuerdo fundamental sobre los instrumentos centrales del proceso de ordenamiento, es decir, estar de acuerdo con el modelo territorial que se quiere adoptar.

Artículo 17º. Intervenciones Territoriales En Equilibrio: Realizar intervenciones territoriales que garanticen la regulación y aprovisionamiento de agua para el consumo humano, la industria, el agro y los demás sectores y la prestación adecuada de los servicios públicos en general.

Artículo 18º. Armonía En Medio De La Diversidad: Impulsar la conciencia de que el paisaje, su conservación y disfrute es patrimonio por excelencia de los habitantes del municipio. Por lo tanto deben coexistir en forma armónica el relieve, el mosaico vegetal, las intervenciones humanas de pueblos y ciudades, los sistemas de producción agropecuaria, comercial e industrial y las redes de comunicación vial, para brindar mejores niveles de calidad de vida y oportunidades de desarrollo en el sector turístico.

Artículo 19º. Continuidad En La Planeación De Las Ciudades Y El Campo: Fortalecer el proceso permanente de planeación local y subregional, integral y sectorial, consolidando el compromiso de los diferentes actores en la construcción colectiva del desarrollo, haciendo énfasis en el desarrollo del sistema vial, la prestación de los servicios públicos, la actividad agropecuaria, el turismo, el manejo adecuado de los recursos naturales y los usos del suelo.

Artículo 20º. Educación En Ciencia, Tecnología Y Humanismo: La educación desde y hacia unos valores renovados, unida con un constante proceso de investigación y desarrollo en ciencia, tecnología y humanismo son claves para rescatar la creatividad, empuje y confianza de los pobladores del municipio, la subregión y el departamento.

Artículo 21º. Desarrollo De La Biodiversidad: Establecer un marco de investigación para el conocimiento y aprovechamiento de la biodiversidad existente en los municipios con el fin de brindar nuevos aportes al mundo y abrir nuevas posibilidades económicas y sociales en áreas de manejo ambiental.

CAPITULO III. ESTRATEGIAS

Artículo 22º. Fortalecer La Unidad Subregional: El desarrollo de la región del Oriente Antioqueño, principalmente de la Subregión del Altiplano, requiere sin lugar a dudas de la implementación de un modelo de ordenamiento territorial fuerte que recoja la unidad de los entes locales que la conforman, sin que esto signifique que cada uno de éstos pierdan su identidad y su dinámica. Al plantear el P.B.O.T. varias alternativas en búsqueda de una mayor autonomía y una aplicación debida de los postulados descentralistas de la nueva carta política, no se pretende en modo alguno que los municipios integrados a partir de la gestión conjunta de las zonas de competitividad ambiental, económica y espacial, pierdan su propio norte.

Artículo 23º. Gerenciar El Proceso De Desarrollo: Es ahora en el marco de los cambios y realidades nacionales e internacionales que se hace necesario establecer formas novedosas para aplicar los procedimientos de la gestión, de tal forma que propicien la salida exitosa a los conflictos y a los proyectos de desarrollo, teniendo en cuenta, para ello, el trabajo mancomunado, la unión de esfuerzos y la identificación y solución de problemas comunes.

Se requiere implementar una gerencia que potencialice el trabajo desde la óptica regional, que rompa con la independencia pasiva y la rivalidad de los pueblos vecinos para generar procesos de unidad y concertación en torno a propósitos comunes de desarrollo.

Artículo 24º. Concertar El Desarrollo Con Los Municipios De Frontera: La estructura espacial del altiplano y el escenario de transformaciones culturales y económicas es afectada permanentemente por las oportunidades y amenazas que como ciudad vive Medellín y se representa entre otros en el desplazamiento industrial hacia la Autopista Medellín – Santafé de Bogotá y en el cambio acelerado de los usos del suelo que pasan de la otrora producción agropecuaria a la urbanización y parcelación en fincas de recreo.

Cada vez son más dinámicas y estrechas las relaciones con las subregiones de los Embalses, Páramo y Bosques y en especial con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en temas como la infraestructura vial y de comunicaciones, el turismo, el desarrollo agropecuario, la minería, el comercio, la industria, la recreación y en especial la paz.

Lo anterior implica el esfuerzo del Estado y de la sociedad civil de la subregión para concertar acciones de intervención en un territorio destinado al “progreso”, un desarrollo que se dará con acciones de sostenibilidad ambiental y de freno al efecto negativo del vigoroso mercado inmobiliario. Pero en especial es un esfuerzo para responder al modelo que se desea construir para el Valle de San Nicolás: La Ciudad – Campo.

Artículo 25º. Mantener Los Acuerdos E Instaurar La Planeación Como Un Proceso Permanente: Es estratégico pensar sobre la forma de enfrentar los vaivenes y los ciclos de compromisos de los diferentes actores para lograr el mantenimiento de los acuerdos y de los proyectos de impacto supramunicipal, ya que si bien las dinámicas son

cambiantes, también es cierto que si no se mantienen en el tiempo acuerdos como el del cuidado de los recursos naturales o el de la construcción de los procesos de identidad y del poder subregional, en vano será el esfuerzo realizado.

Existe una errada creencia de que el territorio está sobrediagnosticado y de que lo único que se debe hacer es realizar obras "concretas"; esto es un error inmenso si se tienen en cuenta los niveles de investigación que realizan los países desarrollados, los cuales permiten la creación de nuevos sistemas o inventos de utilidad para la humanidad. Es un proceso de lectura territorial e investigación unido y no separado al proceso operativo de ejecución de proyectos y de presentación de resultados "tangibles".

De esta forma el P.B.O.T debe ser entendido no como el fin de un proceso sino, por el contrario, como el inicio de la construcción de un gran acuerdo comunitario que requiere del compromiso de todos para hacer realidad los anhelos de un mejor nivel de vida y de una relación más justa y armoniosa con la naturaleza.

Artículo 26º. Implementar Programas De Pedagogía Territorial: Se adopta como estrategia el Programa Soy Ciudadano, Somos Municipio, Construimos la Subregión, instrumento de formación y capacitación concreto, permeable a las circunstancias socioculturales de cada localidad, flexible a los grupos de promoción y capacitación, con una propuesta metodológica y unos contenidos claros y dinámicos al proceso que se quiere emprender y/o continuar.

Artículo 27º. Fomentar, Desarrollar Y Articular Los Sistemas De Información: Es fundamental y estratégico establecer un sistema integral de información que mediante la utilización de tecnología digital, logre alimentar y fortalecer la toma de decisiones, los procesos de planeación local y subregional, el proceso de ordenamiento territorial y en general los requerimientos informáticos de la comunidad y del municipio, en concordancia con la normatividad vigente.

Articular en forma sistemática la información resultante del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, con los proyectos informáticos establecidos por MASORA, en especial del Sistema de Información Estadística Subregional - SIES, del Sistema de Información Geográfico para la Gestión Municipal - SIGEM y del proyecto de Asistencia Técnica al Desarrollo Urbano y Municipal - ASISTIR, en sus componentes estadísticos, geo-referenciales y de asistencia técnica al desarrollo Municipal. Proyecto clave para enfocar las acciones dirigidas a la elaboración, desarrollo y mantenimiento del "Expediente Municipal" como herramienta informática esencial.

Artículo 28º. Planear Y Gestionar En Función De Zonas Homogéneas De Competitividad: El diseño de áreas comunes entre municipios con usos similares y con una misma proyección, establece la posibilidad de generar proyectos y estrategias de gestión conjunta entre ellos, para establecer eficientes respuestas a los anhelos comunitarios, como la presencia y protección de la actividad agropecuaria, la disminución de los impactos en el cambio de los usos del suelo y el aumento de la calidad de vida.

Estas áreas implican el carácter de ser competitivas y articuladas a ejes que comuniquen y relacionen al altiplano con las propuestas de ejes de desarrollo departamental y nacional,

en donde se propone la articulación a los puertos como el de Urabá, Tribugá, Barranquilla y Buenaventura, estableciendo un claro posicionamiento y respuesta con los retos impuestos por las dinámicas nacionales e internacionales y en especial con el centro inmediato de mayor relación económica, como lo es el mercado del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Artículo 29º. Diseñar La Ciudad Y La Casa Ecológica: El carácter multidimensional de las zonas urbanas en el municipio, implican el reto de construirlas como ciudades armónicamente concebidas desde la dimensión ecológica, urbanística y estratégica con relación a otros centros de mayor jerarquía. Es necesario adelantarse a su diseño para que éste no se genere por un crecimiento espontáneo o por el simple adosamiento de mas unidades de vivienda.

La ciudad futura objeto de este P.B.O.T no debe ser el fruto de un incontrolado proceso de conurbación a manera de mancha de cemento sino, por el contrario, el fruto de un grupo humano que la define, la orienta, la construye y habita desde la perspectiva de ciudad- campo, como ya se ha anotado antes y como un proceso ampliamente creativo para potenciar la "relación integral – vivencial con los aspectos esenciales de la concepción ecológica urbana".

La casa como máxima aspiración familiar y como elemento estructural del fenómeno urbano debe orientarse desde los requerimientos que ella impone de espacio público, saneamiento básico, servicios públicos, infraestructura colectiva y en especial como el espacio que contribuye a la realización física, mental y espiritual de los habitantes del municipio y la subregión.

CAPITULO IV. LOS INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO

Adóptense como los instrumentos del ordenamiento, aquellos que establecen el marco de operación, actualización, control, seguimiento y evaluación del proceso permanente de ordenamiento territorial municipal y subregional. Los Instrumentos del Ordenamiento Territorial son: **la Zonificación, la Articulación, la Sectorización y el Desarrollo Institucional.** Los instrumentos presentados en este contexto general son aplicables a la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño y al municipio; en el componente rural y urbano se especificará en detalle para el municipio los instrumentos del Plan.

Artículo 30º. Zonificación: La zonificación, como instrumento del Ordenamiento Territorial, será el ejercicio mediante el cual se delimiten un conjunto de áreas específicas que comparten características, propiedades, potencialidades y restricciones homogéneas y en las cuales se agrupan los usos más adecuados desde la dimensión ambiental, económica, social y espacial.

Este ejercicio diseña, agrupa y adopta la clasificación y definición de los usos del suelo de acuerdo con el aprovechamiento de las ventajas comparativas de la oferta natural, de la tradición cultural y de la potencialización de los mayores niveles de competitividad

económica. Para el municipio y la subregión, luego del proceso de análisis y concertación, se definen tres tipos básicos de zonificación así:

1. Zona de Competitividad Ambiental.
2. Zona de Competitividad Económica.
3. Zona de Competitividad Espacial.

Adóptese la siguiente Zonificación para la Subregión y el Municipio:

30.1 Zonificación Ambiental

30.1.1 Las Areas de Competitividad Ambiental (ACAs), son:

- 1) ACA de Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE): que se subdivide internamente en Zonas de protección (Zp) y Zonas de aptitud forestal (Zaf). Ver mapa adjunto ACA de Ecosistemas Estratégicos (000312-10).
- 2) ACA de Areas de Atención para la Regulación Hídrica (ACA-RH). Ver mapa adjunto Area de Regulación Hídrica (000313- 02).
- 3) ACA de Atención por Alta Densidad de Actividades Humanas (ACA-AD). Ver mapa adjunto Area de Alta Densidad de Ocupación Humana (000313-06).

30.1.2 Zonificación adicional del territorio en torno a los siguientes aspectos:

- 1) Zonas de protección en retiros de la red hídrica de ríos y quebradas, que se nombra con la sigla ACA-Ret. Ver mapa adjunto Zona de Protección en Retiros de la Red Hídrica (000313-01).
- 2) Exposición a riesgos y amenazas de desastre, tema en el cual se presenta una zonificación preliminar basada en la susceptibilidad a la erosión y la distribución espacial de construcciones en el Oriente Antioqueño; el mapa y zonificación correspondiente se nombran con la sigla ACA-SE Susceptibilidad a la Erosión (000312- 11).
- 3) Saneamiento básico subregional, con localización potencial de un relleno sanitario de servicio subregional (9 municipios) y 7 plantas de tratamiento de aguas residuales municipales (una para cada municipio, de los 7 pertenecientes al Proyecto Estratégico de la Simultaneidad). Ver mapa anexo Localización Potencial de Areas para Relleno Sanitario (000313-03)
- 4) Criticidad ambiental de red vial principal: cruce de vías a través de ACA-EE (Zp), ACA-EE (Zaf), ACA-RH.
- 5) Localización de parques lineales de la red hídrica subregional: en la cuenca alta del Río Negro-Nare y en el Valle de La Unión (Alto Río Piedras).

30.1.3 Evaluación preliminar y aportes a la zonificación ambiental del territorio urbano, en los 7 municipios de La Simultaneidad, en torno a los siguientes aspectos:

- 1) Ubicación de las zonas urbanas dentro del contexto territorial ambiental del A.O.A.
- 2) Areas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente dentro de perímetros urbanos municipales.
- 3) Las zonas de expansión urbana y las áreas suburbanas: confinamiento vs expansión urbana y/o manejo desde lo rural.
- 4) Areas verdes de servicio para zonas urbanas.

En términos de suma de áreas definidas de acuerdo con criterios ambientales, el territorio se expresa en la siguiente fórmula, ver mapa adjunto Zonas de Competitividad Ambiental Subregional (000314-01).

$$\text{Todo el Territorio A.O.A.} = (\text{ACA-EE}) + (\text{ACA-RH}) + (\text{ACA-AD})$$

Anotaciones:

- Las cabeceras y zonas urbanas están comprendidas dentro del ACA-AD.
- Las áreas suburbanas están comprendidas dentro de ACA-AD y/o ACA-RH.
- El ACA-Ret se superpone sobre las demás Áreas de Competitividad Ambiental (ACA-EE, ACA-RH, ACA-SB, ACA-SE) y las interconecta como red hídrica.
- El ACA-SB se superpone así mismo sobre las demás áreas, dependiendo de la localización y área de influencia de la infraestructura regional de saneamiento, como sería un (1) relleno sanitario subregional y (9) plantas de tratamiento de aguas residuales en cada cabecera municipal.
- El ACA-SE se superpone también sobre las demás áreas, según cual sea la afectación específica de susceptibilidades severas y moderadas a la erosión del suelo (y el riesgo que esto supone para edificaciones) y según cuales sean además las amenazas y riesgos por inundación y deslizamiento definidas por FOPREVE para las áreas inmediatas de influencia urbana de las cabeceras municipales.

30.2 Zonas De Competitividad Económica

De acuerdo con los principios de política nacional de Ordenamiento Territorial, en concordancia con el análisis diagnóstico de localización actual de actividades económicas y tecnologías empleadas, usos potenciales - capacidad de uso y clases agroecológicas de la tierra y con el análisis de la vocación de la población dedicada a las actividades económicas en el ámbito municipal, determinense las siguientes zonas:

30. 2.1 Zonas De Competitividad Agropecuaria

Como área de competitividad agropecuaria, se entiende entonces aquella que emplea tecnología en los sistemas productivos, genera volúmenes de producción que garantizan una oferta negociable y la sostenibilidad de las actividades; propende por la protección de los recursos naturales, tiene apoyo institucional y las relaciones de interacción comercial las integran con los centros de acopio y mercadeo. El plan señala entonces un rango de usos del suelo desde los más competitivos, los que presentan restricciones ambientales y los que se considera tienen un carácter socio económico y agroalimentario.

30. 2.1.1 Zonas De Fomento Y Desarrollo Agropecuario - Zfda

Se desarrollarán en estos territorios los cultivos permanentes y transitorios más competitivos, empleando técnicas de producción limpia y semilimpia, con apoyo de programas de transferencia de tecnología de centros de investigación, de la nación, el departamento y la UMATA municipal. No se presentan grandes conflictos con las normas y restricciones ambientales - Acuerdo 016 de CORNARE y áreas de regulación hídrica propuestas por el Plan. Su desarrollo se hará en concordancia con las potencialidades

agroecológicas de las clases de suelo. Estas zonas ofrecen además ventajas competitivas y factores favorables de los terrenos para la expansión de la frontera agrícola, están ubicadas en torno a ejes viales económicos estructurantes subregionales y municipales muy importantes.

30. 2.1.2 Zonas De Producción Altamente Tecnificadas – Cultivos Confinados Y Ganadería Lechera - Zpat

Estas zonas son las más calificadas para el desarrollo agropecuario, básicamente su utilización está en concordancia con la aptitud de uso. Dada la excelente ubicación (centralidad del Valle de San Nicolás) y el costo de la tierra, se han orientado los usos del suelo al establecimiento de floricultivos de alto rendimiento para la exportación y a la ganadería de leche en estabulación y/o intensiva con pastos mejorados. El resto del territorio está dedicado a la vivienda permanente o de recreo con características rurales, generalmente de alto estrato socioeconómico y a corredores de servicios.

Estas zonas cuentan con sistemas viales en excelente estado y especificaciones óptimas. La ubicación en la zona del Aeropuerto Internacional "José María Córdoba" constituye el factor básico de competitividad referente a canales de comercialización internacional. Los grandes productores asentados en estas zonas están generalmente organizados en empresas exportadoras y tienen representación gremial.

30. 2.1.3 Zonas De Desarrollo Agroforestal - Aptitud Forestal - Zaf

Son territorios competitivos que se manejarán en función de restricciones ambientales con programas silvoagrícolas, silvopastoriles y agrosilvopastoriles, con criterios eminentemente ambientales ya que la aptitud de uso de estos territorios está clasificada como de aptitud forestal, requiriendo de cobertura vegetal permanente y de técnicas especiales, como por ejemplo la "agroforestería". Se aplicarán además las directrices del Acuerdo 016 de CORNARE, en especial las estipuladas en los numerales 9º, 10º y 11º .

Se evitará la generación de conflictos con aspectos ambientales ya que el establecimiento de cultivos limpios, al constituir la práctica agrícola de los llamados "suelos sueltos", genera graves problemas e incide en la conservación de la ceniza volcánica. El mantenimiento y expansión de las áreas cultivadas debe hacerse con cultivos semilimpios, de carácter permanente, ya que las prácticas de establecimiento conllevan labores poco severas, con cultivos densos que por su sistema radicular no exigen remociones anuales y constituyen una buena cobertura vegetal. El clima y la altura hacen muy competitivas estas zonas para la producción de ciertos cultivos. Los campesinos han establecido sembrados de papa, frijol, maíz - chόcolo y cierta variedad de hortalizas, lo que ha generado conflictos con la potencialidad agroecológica.

30. 2.1.4 Zonas De Desarrollo Agroforestal - Regulación Hídrica - Zrh

El proyecto de la "Simultaneidad" propone esta zona de manejo con el fin de incrementar la protección del recurso más valioso para cualquier región que propenda por ser competitiva social, ambiental y económicamente: El agua. Con base en los estudios detallados en el componente ambiental se determinaron las zonas de captación de

acueductos según cotas por cuenca hidrográfica, con el fin de proteger los suelos para la recarga y regulación del recurso hídrico.

El manejo agropecuario propuesto es similar al de las zonas de aptitud forestal; los índices de densidad de ocupación y las coberturas del suelo serán más amplios, pero los cultivos se orientarán hacia los permanentes y densos.

30. 2.1.5 Zonas De Manejo Agropecuario - Zma

Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales, sirven de transición a zonas de alta competitividad y complementan actividades en zonas de manejo agroforestal. Se propone su fortalecimiento para conservar la vocación agropecuaria del campesino, implementar programas agroalimentarios o consolidarlas a mediano plazo, como zonas competitivas, con nuevos productos como frutales y/o horticultura.

Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas de fomento y desarrollo, agroforestales o altamente tecnificadas o que registran dispersión de los cultivadores generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades.

30. 2.1.6 Zonas De Uso Mixto - Zmix

Estas zonas estarán destinadas a producciones marginales del sector primario. En la mayoría de los casos se desarrollan actividades de servicios por influencia de zonas urbanas, suburbanas, corredores industriales o de ejes viales estructurantes de carácter subregional.

30. 2.1.7 Zonas De Restricción A Nuevos Desarrollos Económicos - Zp

Desde el punto de vista económico las zonas Zp tienen restricción a cualquier uso diferente a la conservación y protección del bosque, los llamados hechos cumplidos -usos establecidos y actividades desarrolladas con anterioridad- deben ser analizadas a través de estudios socio económicos que den salida a la solución de los conflictos. Deben proponerse proyectos que con base en la protección y utilización de productos del bosque brinden un ingreso a las comunidades ya localizadas en estos territorios.

Es necesario buscar en la comunidad internacional recursos destinados a la protección del medio ambiente, que financien los campesinos que conserven el bosque, generador de oxígeno y regulador del agua. Los gobiernos municipal, departamental y nacional, deben implementar incentivos fiscales que apoyen la conservación de los recursos naturales.

30.2.1.8 Áreas Con Programas De Fomento De Carácter Socio Económico. Comunidades En Conflicto Por Los Denominados "Hechos Cumplidos" Del Acuerdo 016 De CORNARE.

Existen áreas especiales que incluyen algunas de las zonas antes definidas como de protección, de aptitud forestal o de regulación hídrica, con graves problemas para

adecuarse a la nueva normatividad y conformar planes a través de unidades de actuación ambiental, por lo que se hace necesaria la formulación de estrategias y programas para apoyar las comunidades localizadas en estas áreas.

El establecimiento de cultivos limpios en Zp y Zaf si genera conflictos con el uso del suelo, los que habrá que entrar a solucionar. El manejo de estas zonas implica programas de orientación ambiental y mejoramiento de técnicas agropecuarias para cultivos permanentes, recuperación y mantenimiento de la cobertura.

30.2.2 Zona De Competitividad Industrial

El concepto de competitividad en actividades industriales implica el empleo de tecnología en los procesos, la conformación de parques tecnológicos, la producción limpia y todos los desarrollos en ciencia y tecnología que hagan que el producto final se posicione en el mercado nacional e internacional. Este reto, aunado a la localización mediterránea de la industria del Altiplano del Oriente Antioqueño, lejos de puertos marítimos y sistemas de transporte férreo, obliga a pensar en mercados locales para bienes de consumo tradicional, pesados, de bajo y medio valor agregado, y en exportables para bienes livianos, de alta tecnología y gran valor agregado. Para esta actividad se considerará como estratégica para la localización industrial a nivel subregional, las áreas de los corredores viales estructurantes, con énfasis en la Autopista Medellín – Santafé de Bogotá en el tramo Guarne (a partir del hipódromo) – hasta **El Santuario**, la Zona Franca de Rionegro y algunos ejes viales municipales, sin que ello quiera decir continuidad y exclusividad en el uso. En todo caso se procurará la concentración y no la dispersión de la mediana y gran industria, el manejo paisajístico, los impactos ambientales y la relación con los centros poblados y la cabecera urbana.

30.2.3 Área De Competitividad De Turismo Y Servicios

La Zona de Competitividad Turística "comprende el área donde se concentran la mayor cantidad de atractivos turísticos, clasificados en las categorías de atractivos naturales, construidos y eventos programados. Estos atractivos turísticos son entendidos como los lugares, construcciones y eventos, que constituyen el punto de interés del visitante, originando desplazamientos por parte del turista hacia estos sitios"¹

Los atractivos que igualmente hacen parte de la zona de competitividad turística son: Iglesias que se destacan dentro del paisaje urbano, representando además tradiciones religiosas ancestrales; parques, plazas y zonas deportivas, espacios públicos que se destinan a diferentes actividades colectivas y tienen valor turístico; edificios públicos, tales como casas de cultura, algunas de valor arquitectónico e histórico, en las cuales se desarrollan actividades de tipo cultural, exposiciones de arte, representaciones teatrales, musicales y otros muchos eventos; palacios municipales o alcaldías, a veces de valor arquitectónico.

Los museos o colecciones, en los cuales se conservan parte de la historia de la localidad; inmuebles de particular valor arquitectónico o histórico, que suelen representar los inicios de las poblaciones; monumentos que son marcas que hacen referencia ya sea a personas

¹. Universidad Nacional de Colombia, Posgrado en Planeación Urbano-Regional. Plan regulador para el ordenamiento y desarrollo turístico .

importantes de la localidad o a sucesos ocurridos de interés regional o local y puentes por el valor de su construcción o porque simbolizan hechos importantes.

30.2.4 Zona De producción Forestal

La silvicultura como actividad económica, es decir, la plantación de bosques orientada básicamente a especies de coníferas, ha registrado aportes bajos en la generación de valores agregados de la economía, tanto a nivel departamental como del Altiplano del Oriente Antioqueño. En principio, por la misma calidad de la madera, no empleada en procesos de fabricación de muebles en las mismas carpinterías de la subregión, también por problemas en la localización de las plantaciones, muy alejadas de la red vial principal. La actividad enfrentaría dificultades para satisfacer demandas de procesos industriales como la fabricación de papel, pues la oferta de madera para pulpa resulta mínima; habrá de buscar opciones en la producción de estibas y guacales para embalaje de mercancías, para los cuales está prohibido el empleo de maderas del bosque natural. Es necesario tecnificar el secado e inmunización de la madera.

Las plantaciones, se recomienda mantenerlas entonces como protectoras del recurso hídrico o mixtas (protección - extracción industrial), de acuerdo con el uso potencial agroecológico del suelo. El objetivo básico es proteger el recurso hídrico, gran potencial de la subregión y aportante de recursos económicos. Alternativamente se pueden realizar aplicaciones artesanales e industriales complementarias, que brinden rentabilidad al dueño de la tierra.

30.2.5 Zona De Producción Minera

Este sector de la actividad económica se considera como poco competitiva y estratégica para el Altiplano del Oriente Antioqueño, su aporte se considera importante en municipios como La Unión, con explotación de minerales no metálicos como el caolín. Se presenta para efectos del ordenamiento territorial la localización de suelos que tienen solicitud de licencias de exploración y explotación.

Para el caso de las áreas de explotación existentes se deberá mantener el cuidado de los impactos ambientales bajo el criterio de minería sostenible y una vez termine el tiempo de explotación deberá definirse el proceso de readecuación y la reutilización de los predios utilizados por esta actividad.

30.3 Zonificación Espacial

La zonificación espacial agrupa las clases del suelo del territorio municipal de acuerdo con los requerimientos dados en la Ley 388/97 y con énfasis en los grados de ocupación humana, la zonificación espacial a adoptar es la siguiente:

- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión Urbana
- Suelo Rural
- Suelo Suburbano

Ver mapa adjunto "Zona de Competitividad Espacial: Clasificación del Territorio" a nivel subregional (000344-01)

Artículo 31º. Articulación: La Articulación como instrumento del ordenamiento territorial es el ejercicio mediante el cual se unen las diferentes zonas de desarrollo, enlazando diversos asentamientos poblacionales con múltiples áreas de producción, conservación y recreación de territorio veredales, urbanos, suburbanos, regionales, departamentales e internacionales. Estos enlaces se comportan como sistemas estructurantes que potencializan y ordenan las relaciones sociedad – territorio y como ejes a través de los cuales se encadena el desarrollo y la vida de una comunidad. Los sistemas estructurantes de la articulación que se adoptan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son los siguientes: Sistema Estructurante de Ejes Viales de Competitividad – red vial, Sistema Estructurante de Ejes Hídricos - red de parques lineales, Sistema Estructurante de Centros Poblados - red de centros.

31.1 Ejes Viales de Competitividad. Red Vial

Las zonas de producción competitivas se consolidan en torno a ejes de desarrollo vial para facilitar la adquisición y transporte de insumos y servicios necesarios para la producción, accesibilidad de la mano de obra (caso floricultivos) y comercialización del producto hacia centros de acopio y mercados regionales, nacionales e internacionales. La propuesta de zonificación está inscrita en la determinación de ejes viales jerarquizados, concebida en función de su importancia territorial como infraestructura de transporte y articulación que incide en la comercialización. Los Ejes de acuerdo con las áreas de competitividad a adoptar y complementar con el plan vial son:

Sistema de Ejes Viales Agropecuarios:

Eje Vial Estructurante Número 1: Autopista Medellín – Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne – San Vicente – Rionegro – Marinilla – El Carmen de Viboral – **El Santuario**).

Ejes Viales Municipales Asociados:

- N.1: Vereda Guapante – Yolombal – Cabecera Municipio de Guarne - Autopista.
- N.2: Veredas La Mejía - Guapante - Colorado – Chaparral en el Municipio de Guarne.
- N.3: Veredas Guamal – Piedragorda - La Floresta – Cabecera Municipal San Vicente – Autopista.
- N.4: Veredas San José - Montegrande - La Magdalena cabecera de San Vicente.
- N.5: Cabecera - Veredas Guacirú - El Calvario - San Nicolás – Cantor en el municipio de San Vicente.
- N.6: Veredas Ovejas - Las Cruces - El Coral- Chaparral en el Municipio de San Vicente.
- N.7: El Peñol – Marinilla – Autopista.
- N.8: Vereda Salto Arriba - Vereda San José (Marinilla) –Cabecera **Municipio de El Santuario** – Autopista.
- N.9: Granada – **El Santuario** – Autopista.
- N.10: Vía Aeropuerto – Hipódromo Los Comuneros.

Eje Vial Estructurante Número 2: Medellín – La Ceja del Tambo – La Unión – Sonsón (Municipio de Medellín, El Retiro, La Ceja del Tambo, La Unión, Sonsón, Abejorral, Argelia, Nariño).

Ejes Viales Municipales Asociados:

- N.1: Corregimiento de Mesopotamia – Vía Sonsón – La Unión.
- N.2: Abejorral – El Guaico pasando por Las Colmenas – Cabecera de La Ceja; Corregimiento de San José Cabecera de La Ceja; La Ceja – El Retiro.
- N.3: Veredas del sur de El Retiro (Nazaret – Barcino) – Cabecera de El Retiro – La Fe.

Eje Vial Estructurante Número 3 De Enlace Entre Los Ejes 1 Y 2: La Unión – El Carmen de Viboral – **El Santuario** – Autopista Medellín - Santafé de Bogotá.

Ejes Viales Municipales Asociados:

- N.1: El Canadá – Cabecera de El Carmen de Viboral
- N.2: Rionegro – Cabecera de El Carmen de Viboral
- N.3: Zona Sur de El Carmen de Viboral – Cabecera de El Carmen de Viboral

Eje Vial Estructurante Número 4: La Ceja del Tambo – Aeropuerto; El Carmen de Viboral – Aeropuerto; Marinilla – Aeropuerto; Rionegro – Aeropuerto.

Ejes Viales Municipales Asociados:

- N.1: Vereda El Tambo – Cabecera de La Ceja del Tambo – Llanogrande - Aeropuerto.
- N.2: El Carmen de Viboral – Rionegro – Llanogrande; Marinilla - Rionegro – Llanogrande - Aeropuerto.
- N.3: Zona Franca – Vía Llanogrande – Aeropuerto.
- N.4: Las Palmas (Envigado) – Sajonia – Aeropuerto.

Sistema de Ejes Viales Industriales

Eje Vial Estructurante Número 1: Autopista Medellín – Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne – Rionegro – Marinilla – **El Santuario**).

Ejes Viales Municipales Asociados:

- N.1: Cabecera de Rionegro – Agafano (Autopista).
- N.2: Vía El Carmen de Viboral – Rionegro; Rionegro (La Macarena) – Belén (Marinilla).

Eje Vial Estructurante Número 2: Zona Franca - Cruce vía El Porvenir con Llanogrande - Aeropuerto.

Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios

Eje Vial Estructurante Número 1: Medellín, Las Palmas - La Fe – Rionegro – Marinilla – San Rafael.

Ejes Viales Municipales Asociados:

N.1: La Fe – Cabecera de El Retiro.

N.2: Don Diego – Cabecera de La Ceja del Tambo – San Antonio – Rionegro; La Unión – La Ceja del Tambo.

N.3: Cabecera de El Carmen de Viboral – Rionegro.

N.4. Santa Elena - Aeropuerto; Variante, Sajonia - Aeropuerto – Llanogrande.

Eje Vial Estructurante Número 2: Medellín - Autopista – Guarne – Marinilla – El Peñol; Marinilla – Santafé de Bogotá.

Ejes Viales Municipales Asociados:

N.1: Aeropuerto – Hipódromo Los Comuneros.

N.2: “Las Piedras” – Cabecera de San Vicente – Autopista.

31.2. Ejes Hídricos. Red De Parques Lineales

Los parques lineales se estructurarán a partir de la red hídrica principal del altiplano, delineando y consolidando nuevas dinámicas económicas y sociales con la apertura de estos como espacios al uso público, los cuales ofrecerán nuevas posibilidades y alternativas económicas orientadas con énfasis a nuevas modalidades de la actividad turística, para armonizar y conservar los paisajes y elementos naturales patrimoniales.

El sistema de los parques lineales como articulador dentro del proceso de Ordenamiento Territorial definirá espacios conectores, los cuales son aglutinadores y amortiguadores de otros usos y actividades en el territorio municipal. Son la oportunidad para la convivencia armónica entre la actividad industrial y la residencial, cohesionados a través de los espacios de desplazamiento, encuentro y contemplación que ofrecen los parques como paisajes integrales de fauna y flora nativa. Con los parques lineales discurriendo por todo el territorio municipal, en lo urbano y lo rural, y supramunicipal, se accederá a un “Territorio sin fronteras”.

El parque lineal del Río Negro, como eje estructurador localizado en la centralidad del territorio, permitirá el libre acceso y desplazamiento a los parques lineales de la Quebrada La Mosca que cruza el municipio y cabecera de Guarne y la Quebrada La Marinilla que cruza los municipios y cabeceras urbanas de **El Santuario** y Marinilla; el parque lineal de la Quebrada La Pereira, que cruza el municipio y la cabecera urbana de La Ceja del Tambo. El parque lineal de la Quebrada La Agudelo y el Río Pantanillo en el Municipio de El Retiro que forman el Río Negro.

31.3. Centros Poblados. Red De Centros

La red clasificada de centros urbanos en el territorio se constituye en uno de los componentes del “Sistema de Articulación” conjuntamente con el sistema vial y el sistema de parques lineales. Cada centro urbano tiene factores de competitividad endógenos y

exógenos que lo posicionan de una forma particular en la escala subregional y municipal. Ver mapa adjunto "Red de Centros" a nivel subregional (000344-03).

En la escala municipal el centro o cabecera urbana adquiere la máxima jerarquía al ser el espacio articulador y dinamizador de las actividades en el municipio, integrando actividades urbanas y rurales, manteniendo relaciones de interdependencia con los centros rurales (de corregimiento, de UEF y de vereda) y con los centros de equipamiento al interior de la cabecera urbana (centros de UEF).

En la escala subregional cada centro urbano cumple un papel protagónico de acuerdo con sus propias ventajas competitivas, lo que le permite consolidarse como "nodo territorial especializado" y articulador de actividades específicas en el territorio.

Así los centros urbanos de El Retiro y La Ceja del Tambo se posicionan como centros articuladores de actividades turísticas de acuerdo con las ventajas competitivas para este sector.

La Ceja del Tambo y Rionegro se convierten en las cabeceras urbanas de mayor desarrollo y calidad de vida. Así mismo los centros urbanos de Guarne, San Vicente, **El Santuario**, La Unión y El Retiro incrementan su papel como centros articuladores de relaciones con los municipios y subregiones vecinas, con la meta de una mayor funcionalidad económica y social en el nivel de interacciones con estos.

La articulación de los diferentes asentamientos humanos en el territorio conforma una red de construcciones, equipamientos todos ellos intercomunicados por vías y redes de transporte que sustentan las relaciones de carácter económico, social, institucional, religioso, cultural y comercial. En su conjunto conforman un sistema jerárquico en el cual se marcan diferentes roles y necesidades, razón por la cual el Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece un plan de equipamiento y manejo para cada uno, reordenando y estableciendo relaciones y vínculos.

31.3.1 La Red De Centros Está Conformada Por Los Siguients Centros:

Según Su Jerarquía: Centro Urbano de Primer Orden, Centro Rural de Primer Orden o Corregimiento (CR1), Centro Rural de Segundo Orden Cabecera de UEF (CR2), Centro Rural Básico o Veredal (CRB) y Centro Rural de Categoría Especial (CE).

Según Su Calidad De Vida Y Sus Requerimientos De Equipamiento: Centros de UEF, estos centros son los núcleos de las Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF), que tienen como finalidad equilibrar la demanda habitacional y productiva rural, ofrecer equipamientos colectivos y construir sociedad civil.

De esta manera cada vereda tiene un centro básico, cada agrupación de veredas (UEF) tiene un centro de servicios más especializado y cada municipio cuenta con su centro de mayor jerarquía, funciones y equipamiento que es el centro urbano. A su vez la subregión cuenta con centros especiales que si bien se localizan en las zonas rurales, su equipamiento y servicios son de escala regional, departamental e incluso internacional.

Artículo 32º. Sectorización: Adóptese la Sectorización como elemento del Ordenamiento Territorial, de acuerdo con el mapa adjunto Unidades Espaciales de Funcionamiento "UEF" a nivel subregional (Mapa 000344-04). La Sectorización como instrumento del ordenamiento territorial será el ejercicio mediante el cual se delimiten unidades territoriales para el ejercicio administrativo, organizativo, de planeación, inserción, participación y representación de la comunidad municipal urbana y rural.

La Sectorización permitirá definir radios de acción y competencia de gremios, instituciones y comunidades para lograr mejores niveles de integración, de caracterización y de organización para la gestión y la concertación. Este ejercicio de delimitación se fortalecerá con los espacios de participación y organización dados en las Juntas de Acción Comunal de las veredas pertenecientes a la UEF.

Cada Vereda UEF obtendrá con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un sistema de información y un plan de obras para alcanzar el nivel básico de calidad de vida, este proceso así entendido, instaurará y/o fortalecerá la planeación zonal de abajo hacia arriba.

32.1 Área Urbana: En el ámbito urbano se define el Barrio como la Unidad Básica y la Unidad Espacial de Funcionamiento (UEF) o como la agrupación barrial de acuerdo con características homogéneas.

32.2 Área Rural: A escala rural se define la Vereda como la Unidad Básica, y la UEF y el Corregimiento como la agrupación de estas. Como elemento nuevo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aparece la UEF: Unidad Espacial de Funcionamiento que facilita el agrupamiento barrial y veredal y le asigna el ejercicio de la planeación por medio del Plan Veredal, el cual desarrolla el proyecto de Calidad de Vida Básica, construido por las variables de saneamiento básico, servicios públicos, vivienda, equipamiento colectivo, educación, salud y recreación.

Artículo 33o. Desarrollo Institucional: El Desarrollo Institucional como instrumento del ordenamiento territorial será el ejercicio de construir y fortalecer los procesos del desarrollo territorial, en donde se encontrarán cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción de la ciudad y la consolidación de los sistemas de información, de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos. Los instrumentos del Desarrollo Institucional se clasificarán de la siguiente forma:

33.1. Instrumentos Para La Gerencia, Administración, Desarrollo Y Control Del Ordenamiento Territorial: En esta categoría se agrupan las herramientas dadas por la Ley 388/97 y el desarrollo de los manuales urbanísticos que se implementarán posteriormente a la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

-Contenido Normativo Del Plan Básico De Ordenamiento Territorial: Normas urbanísticas, estructurales, generales y complementarias.

-Actuaciones urbanísticas.

-Unidades de actuación urbanística.

- Desarrollo y construcción prioritaria.
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.
- Expropiación por vía administrativa.
- Participación en plusvalía.
- Licencias y sanciones urbanísticas.
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

33.2. Expediente Municipal Urbano - Rural: El proceso general de conformación de los Expedientes Urbanos está dirigido a organizar y suministrar en forma sistemática, oportuna, actualizada y confiable la información necesaria para la elaboración, seguimiento y evaluación de los Planes de Ordenamiento Territorial. El expediente no es simplemente una colección de datos y mapas, es un proceso que responde a un sistema cíclico y permanente de recopilación, evaluación, procesamiento y presentación de información, que permita tantos ajustes como revisiones sean necesarias.

Los componentes del Expediente Municipal Urbano- Rural estarán integrados por el Sistema de Información Geográfica y por el Sistema de Información Estadística, que generarán información a la comunidad a través de productos como los medios de consulta multimedia, el Anuario Estadístico Subregional, el Atlas Geográfico – Temático del Ordenamiento Territorial y el Sistema de la Cartografía Digital, con mapas de escala 1:10.000. Estos productos se presentan como anexos a los componentes del P.B.O.T.

33.3. Sistema De Gestión Territorial: Este sistema agrupa el conjunto de programas y proyectos dados para el corto, mediano y largo plazo en las diferentes áreas y busca, en el corto plazo, articularse con las proyecciones económicas y la investigación de nuevas fuentes de financiamiento urbano – rural a escala regional, nacional e internacional. Está integrado por:

- El Escenario Financiero Municipal.
- El Portafolio de Proyectos Municipales.
- El Programa de Ejecución del P.B.O.T.

33.4. Programa De Pedagogía Del Territorio: Se ha concebido como premisa esencial del Ordenamiento Territorial, la formación continua y permanente de los distintos actores locales y subregionales, preparándolos para el proceso de aplicación de la Fase de Implementación y Fase posterior de Sostenimiento del Plan Básico, con el fin principal de propiciar los espacios de formación de ciudadanos y ciudad, en un marco de respeto, convivencia, solidaridad y paz, con óptimo crecimiento y desarrollo de la población en general.

Como un componente formativo, resultado de la Elaboración Simultánea de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial para los municipios y la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño y como elemento esencial de las Fases de Implementación y Sostenimiento, se adopta la propuesta pedagógica de formación y capacitación **"Soy Ciudadano, Somos Municipio, Construimos La Subregión"**. El programa estará integrado por cinco módulos de formación según propuesta inserta en el documento de soporte técnico, parte integral del plan.

Las Administraciones Municipales, desde sus Secretarías de Despacho, apoyarán la realización del proceso de formación, a través de sus actividades laborales y comunitarias, muy especialmente desde la Secretaría de Educación, Secretaría de Desarrollo Comunitario, UGAM y Casa de la Cultura.

**LIBRO II.
COMPONENTE GENERAL**

**TITULO I.
CONTENIDO GENERAL**

**CAPITULO I.
PRINCIPIOS**

Artículo 34º. Principios Rectores Del Plan: Adóptense los siguientes principios generales:

1. El Plan fortalece y/o instaura el proceso permanente de planeación y ordenamiento del territorio.
2. El Plan se concibe desde una visión prospectiva y se gestiona en forma iterativa, flexible y democrática.
3. El Plan Municipal se articula armónicamente y en forma permanente con el Plan Subregional.
4. El Plan es un instrumento de concertación que responde a los anhelos y aspiraciones de la comunidad.
5. El Plan articula y ensambla el desarrollo local con las dinámicas subregionales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.
6. El Plan orienta y prioriza las inversiones municipales dirigidas a mejorar la calidad de vida en el corto, mediano y largo plazo.

**CAPITULO II.
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO**

Artículo 35º. Acciones De Organización Para Una Mejor Competitividad Económica: Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas que determinan el norte para el desarrollo municipal y los vínculos y relaciones con el desarrollo subregional a cumplir en el largo plazo.

Objetivos

- . Hacer del **Municipio de El Santuario** un pueblo cohesionado y articulado a la Subregión del Altiplano y al Oriente Antioqueño, que se proyectan hacia una región limpia, ordenada, competitiva, educada y educadora. Localizada en la mejor esquina de América.
- . Desarrollar los procesos de investigación en ciencia y tecnología y la cualificación del talento humano.
- . Impulsar el desarrollo municipal desde la competitividad ambiental, económica y espacial, orientada desde una dinámica de trabajo permanente que observa y se vincula con el departamento, el país y el mundo.

- . Mantener la unidad subregional y regional donde **El Santuario** pueda establecer las alianzas con los demás municipios vecinos, con los cuales enfrente el reto de un mundo más globalizado que exige mayores niveles de aplicación de ciencia y tecnología, productividad y competitividad.
- . Ampliar por medio de la cooperación regional, el posicionamiento nacional e internacional con el fin de aprovechar las ventajas comparativas del clima, el paisaje y los atractivos naturales, históricos y arquitectónicos del municipio y la subregión.
- . Desarrollar los sistemas de información integrados, como carta de presentación para la inversión nacional e internacional; la toma de decisiones y la concertación interinstitucional.
- . Fomentar la capacidad de los trabajadores, agricultores, empresarios, ejecutivos, líderes y políticos para impulsar la capacidad empresarial, el valor agregado a la producción agrícola, la comercialización, la asociación de productores, el desarrollo de tecnologías limpias y el posicionamiento de los productos del municipio y la subregión desde un enfoque integral del desarrollo humano y el empleo.
- . Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la disponibilidad de alimentos, reduciendo sensiblemente los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando los intercambios comerciales.
- . Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de comercialización y establecer sistemas de planeación de siembras e información de precios.
- . Generar empleo en el campo, creando las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

Líneas Estratégicas

***El Santuario** y El Valle de San Nicolás: Territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de empresas agrícolas, tecnológicas, de comercialización y transformación de alimentos, de comercio, de construcción y demás empresas de producción limpia y sin chimeneas.

***El Santuario**, centro agropecuario y de comercialización mayorista y de transporte del Oriente Antioqueño.

***El Santuario**, ciudad para el desarrollo de la ciencia y la tecnología aplicada al sector agropecuario, habitacional y comercialización virtual de alimentos.

***El Santuario** y la Subregión, laboratorio de construcción activa de la descentralización, la convivencia pacífica, la participación y gestión comunitaria; donde los gobiernos locales son promotores de iniciativas económicas orientadas a la organización y a la competitividad del sistema económico municipal y subregional.

***El Santuario**, centro de capacitación e investigación en aprovechamiento de la biodiversidad y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental.

*El Altiplano del Oriente Antioqueño, una subregión que cuenta con un proyecto político de futuro, visionario, integral y positivo en donde el **Municipio de El Santuario** es actor fundamental.

*Los corredores agropecuarios ejes de empleo familiar y proyección municipal.

***El Santuario**, nodo integrado y articulado a MASORA como centro de información regional.

*Los Ejes de Competitividad, canales para la internacionalización en función de la oferta local de producción de alimentos, agroindustrias, minería y tecnología.

*La biodiversidad, espacio para un nuevo posicionamiento nacional e internacional.

*Conexión vial de la subregión con el Valle de Aburrá.

*Fomento del empleo en obras públicas, en las microempresas, en las famiempresas y en las parcelas rurales, al mismo tiempo que la capacitación del talento humano para crear oferta de mano de obra calificada en nuevas áreas del empleo demandado por la zona franca, las nuevas industrias y como estrategia para el posicionamiento de nuevos inversionistas.

*Proteger las áreas productoras con grandes potencialidades del territorio del Altiplano del Oriente Antioqueño, que con una racional utilización de los recursos, podrá convertirse en un centro importante de la actividad agropecuaria.

*Eleva los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la rentabilidad para el productor y la disponibilidad de alimentos, reduciendo los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando así los intercambios comerciales.

*Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de mercadeo.

*Generar empleo en el campo y crear las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

*Especializar las áreas de producción agropecuaria, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.

*Gerencia del desarrollo. El desarrollo de las actividades productivas se hará bajo parámetros empresariales con criterio social.

Artículo 36º. Acciones Estratégicas Para Alcanzar El Desarrollo Económico y Social: Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas para lograr el desarrollo económico y social.

Objetivos

. Impulsar la consolidación de la identidad local y subregional activando la creatividad institucional, el impulso de la educación, la construcción de la lúdica y la cultura ciudadana, la relación armónica con el medio ambiente y el rescate de los valores de respeto por el ser humano, su vida y su integridad personal y familiar. Educar en el conocimiento, manejo y proyección del territorio municipal en los espacios de educación formal, no formal e informal.

. Fortalecer los centros rurales como espacios descentralizados para asegurar la calidad de vida en el campo, el mantenimiento de la frontera agrícola y la proyección económica, cultural y familiar del campesino.

. Fortalecer el desarrollo institucional para una mayor eficiencia y eficacia del Estado municipal, de tal forma que logre posicionarse como generador de bienestar, educación y empleo.

Líneas Estratégicas

- El desarrollo del municipio requiere de la participación de todos, esto implica un estado de conciencia, apertura y responsabilidad sobre lo público.
- **El Santuario** es un espacio y patrimonio de todos sus habitantes que se desenvuelven en medio de la diversidad social, económica, cultural y religiosa.
- Todo ciudadano deberá participar por lo menos una vez en los programas de pedagogía del territorio en el proyecto "Soy Ciudadano, Somos Municipio, Construimos la Subregión".
- Los centros rurales (Centros de UEF) accesibles, acogedores, integrados, con infraestructura de servicios comunitarios, dinamizadores del desarrollo rural y espacios de paz.
- La comunidad de **El Santuario**, organizada a partir de una cadena de relaciones comunitarias, conformando escenarios políticos, democráticos, honestos y participativos, con un manejo integral y colectivo de la información dirigida a la toma de decisiones.

- Universidades, instituciones, gremios y asociaciones comprometidas con el desarrollo municipal, participes y actuantes, controladores y aportantes, generando alternativas, inversiones, cambios y retos; impulsadas y lideradas por una administración municipal menos parroquial, más universal, más analítica, innovadora e incluyente.
- La relación Ciudad – Cultura y Familia santuariana es prioridad para la inversión y planeación de acciones que restituyan el tejido social fuertemente impactado en el municipio.

Artículo 37º. Políticas Para La Ocupación, Manejo Y Aprovechamiento Del Suelo Y De Los Recursos Naturales: Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas para la ocupación, manejo y aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales.

Objetivos

- . Fomentar, organizar, administrar, mantener y dar tratamiento estético a los espacios públicos para transformarlos en espacios educadores, lúdicos y de encuentro ciudadano.
- . Fortalecer los vínculos afectivos personales y grupales con la naturaleza, a partir del reconocimiento de la realidad, el fortalecimiento de las capacidades de transformación y de cambio, para mantener en equilibrio el crecimiento municipal de acuerdo con la oferta natural.
- . Fomentar el desarrollo vial a partir de los ejes de competitividad económica, para el fortalecimiento de los canales de comercialización de los productos agropecuarios, agroindustriales, el turismo, los servicios y el comercio en general.
- . Utilizar las grandes potencialidades de las áreas para la producción agropecuaria del Altiplano del Oriente Antioqueño, que con una racional utilización de los recursos, podrán ser convertidos en centros importantes de la actividad y una nueva dinámica sectorial.

Líneas Estratégicas

*El Parque Lineal de La Marinilla, corazón y articulador intergeneracional de las gentes de **El Santuario**.

*Los parques centros para el diálogo, el deporte, la recreación y la convivencia pacífica.

*El centro urbano con calidad de vida, clima para los negocios, servicios públicos eficientes y mejor infraestructura física, donde convivir y utilizar de forma masiva espacios y bienes para el desarrollo de actividades productivas, de esparcimiento y de generación de nuevas condiciones y oportunidades de vida.

*Espacios y vías amplias y correctamente señalizadas para la circulación y el turismo.

*La vivienda, elemento estructurante de la ciudad, será diseñada y construida desde la perspectiva de un hábitat sano, de acuerdo con las necesidades de la comunidad, no simplemente adosada, sino integrada al conjunto urbano, manteniendo el equilibrio con

los espacios públicos y las infraestructuras complementarias de salud, educación, cultura y recreación.

*El municipio establecerá líneas de crédito de fomento para apoyar las iniciativas de grupos de productores asociados, básicamente en procesos agroindustriales y de desarrollo en tecnologías.

*Regulación y fomento, mediante incentivos fiscales, de la adecuada ocupación del suelo en actividades agropecuarias de alto rendimiento; manejando el componente ambiental y de productividad económica como norma y criterio básico de ocupación y establecimiento de prácticas agropecuarias.

TITULO II. CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPITULO I. ZONIFICACION

Artículo 38º. Zonificación Ambiental - Medidas Y Áreas De Protección Y Conservación: Adóptese la Zonificación y manejo Físico - Biótico, de conformidad con las siguientes áreas y mapas reseñados.

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación del Acuerdo 016 de CORNARE y Propuesta de la Simultaneidad): ecosistemas estratégicos (Zp y Zaf), ver mapa No. (000312-10).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): aproximación a amenazas y riesgos naturales, zona de protección por susceptibilidad a la erosión, ver mapa No. (000312-11).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación del Acuerdo 016 de CORNARE y Propuesta de la Simultaneidad): zonas de protección en retiros de la red hídrica, ver mapa No. (000313-01).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): zona de regulación hídrica, ver mapa No. (000313-02).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): sitios de localización potencial de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de aguas residuales municipales, ver mapa No. (000313-03).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): zona de altas densidades de ocupación y actividades humanas, ver mapa No. (000313-06).

Áreas de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): síntesis de la propuesta ambiental (incluye superposición con red vial principal), ver mapa No. (000314-01).

Artículo 39º. Zonificación Espacial. Clasificación Del Territorio Municipal: Adóptense los siguientes perímetros Urbano, de Expansión Urbana y Rural para el **Municipio de El Santuario**:

39.1 El Perímetro Urbano Del Municipio De El Santuario, Será El Siguiete: se reduce el que existe actualmente ya que rebasa la disposición legal que establece que ambos perímetros, el urbano y el de servicios públicos, deben coincidir; además de que las expectativas de crecimiento urbano no fueron las esperadas. El perímetro urbano adoptado por el PBOT para el **Municipio de El Santuario** corresponde con el perímetro de servicios vigente en una área de 137 hectáreas, definido por el Plan Maestro de Saneamiento de 1996. Se considera conveniente anexar el sector de CORNARE y del Idem para posibilitar una mejor integración urbana.

El sector de COOPECONSA hace parte integrante del perímetro urbano del Municipio ya que una zona de proceso de urbanización incompleta y que cuenta con los trámites requeridos en la oficina de Planeación

39.2 Perímetro De Expansión Urbana: Se retoman las áreas definidas como de expansión por el PID, con algunas modificaciones con base en los proyectos propuestos y con la definición de desarrollo a corto, mediano y largo plazo. Se incluye como suelo de expansión, a mediano plazo, un sector cercano al polideportivo, dada la dinámica que presenta.

Suelo De Expansión Urbana A Corto Plazo

Subsector El Salto

Comprende un sector de la salida a El Salto, donde se propone la rectificación y canalización natural de la Quebrada El Salto. El uso propuesto es el residencial para vivienda de interés social de uno y dos pisos, complementadas con áreas recreativas para desarrollar la Unidad Deportiva de El Salto y localizar un espacio público de referencia institucional como punto de arranque de la Avenida de los Libertadores. En el mismo sector y como complemento al sistema vial y de transporte se proyecta la destinación de un área de parqueadero público.

Subsector La Chapa

Se plantea, además como área de expansión a corto plazo, un sector de la salida a La Chapa. Sobre el sector se tiene programada una inversión del presupuesto del presente año para mejoramiento de la vía. El uso propuesto es el residencial para vivienda aislada en lotes mínimos de 400 metros o conjuntos multifamiliares que se constituyan en zona de transición entre **El Santuario** tradicional y el nuevo **Santuario**. Pueden coexistir los usos institucionales.

Suelo De Expansión Urbana A Mediano Plazo

Subsector Polideportivo

Se propone consolidar la vocación recreativa y educativa del sector, por lo que se afecta en su gran porcentaje al uso institucional educativo. Pueden desarrollarse conjuntos multifamiliares.

Subsector La Chapa (parte baja)

Se propone el crecimiento a mediano plazo destinada a vivienda aislada o conjuntos multifamiliares aislados, que representen una imagen moderna de **El Santuario**.

Suelo De Expansión Urbana A Largo Plazo

Incluye las salidas a El Salto y La Chapa, de desarrollo posterior destinadas al uso residencial de vivienda aislada y edificios multifamiliares. Se proyecta además un Núcleo de Servicios Integrados para el equipamiento futuro del municipio. Pueden coexistir los usos institucionales.

39.3 Suelo Rural: El Suelo Rural del **Municipio de El Santuario**, es el resultante de restarle a toda el área municipal el suelo urbano y el de expansión urbana.

CAPITULO II. ARTICULACION

Artículo 40º. Adóptese la Articulación como instrumento del Ordenamiento Territorial con sus componentes: Ejes Viales de Competitividad (Red Vial), Red de Centros y Ejes Hídricos (Red de Parques Lineales).

Artículo 41º. Sistema de Ejes Viales de Competitividad: Los Sistemas de Ejes de Competitividad adoptados en el presente artículo, como se detalla en el mapa de ejes viales, propuestos para toda la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, son:

Sistema De Ejes Viales Agropecuarios

Eje vial estructurante número 1:

Autopista Medellín – Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne – San Vicente – Rionegro – Marinilla – El Carmen de Viboral – **El Santuario**).

Ejes viales Municipales asociados:

N.4: Alto del Mercado (Marinilla) –Cabecera **Municipio de El Santuario** - Autopista

N.5: Granada – **El Santuario** - Autopista

Eje estructurante número 3 de enlace entre los ejes 1 y 2:

La Unión – El Carmen de Viboral – **El Santuario** – Autopista Medellín-Santafé de Bogotá

Sistema De Ejes Viales Industriales

Eje vial estructurante número 1:

Autopista Medellín – Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne – Rionegro – Marinilla – **El Santuario**)

Sistema De Ejes Viales De Turismo Y Servicios

Eje vial estructurante número 2

Autopista Medellín – Guarne – Marinilla – El Peñol; Marinilla - **El Santuario** – Santafé de Bogotá

Eje vial estructurante número 6

La Mayoría – La Honda – Autopista – San Ignacio

Artículo 42º. Adóptese El Inventario Vial Municipal Según Los Sigüientes Criterios Y Cuadros: La planeación vial tiene como propósito, definir el rumbo de la transformación física del territorio en el tiempo, afectando los usos del suelo y la distribución de las actividades económicas y culturales de la región, de tal manera que se logre elevar la productividad y el nivel de bienestar de la comunidad. El subsistema vial municipal y subregional ha de ser práctico y funcional y deberá aprovechar al máximo la estructura existente.

Artículo 43º. Jerarquización Y Clasificación Vial: Para efectos de definir la competencia administrativa, anchos utilizables y características técnicas de las vías del Altiplano del Oriente Antioqueño, de acuerdo con el cumplimiento de su función básica, se adoptará para el presente Acuerdo la clasificación nacional y departamental descritas en: la Ley 105 de 1993, artículos 12, 13 y 16; la Resolución 2111 del 25 de marzo de 1988; la Resolución 0000339 de febrero 26 de 1999; la Ordenanza 6 de 1992 y su Decreto Reglamentario No. 5026, numeral 3, Articulación: Sistema de Comunicación.

Artículo 44º. Clasificación: De acuerdo con la normatividad del artículo anterior, adóptese la siguiente clasificación:

N1: Nacional de Primera Categoría

N2: Nacional de Segunda Categoría

N3: Nacional de Tercera Categoría

D1: Departamental Primaria

D2: Departamental Secundaria

D3: Departamental Terciaria

M: Vía de Competencia Municipal, que une la cabecera con otros municipios y/o con las veredas y Centros Poblados.

V: Vía Veredal de competencia municipal que une las veredas entre sí o dirige el flujo vehicular hacia las vías nacionales, departamentales, municipales o subregionales.

Artículo 45º. Especificaciones Técnicas: La vía es concebida para el hombre y debe ser pensada para él. El diseño y mejoramiento de la red vial del Altiplano del Oriente

Antioqueño, deberá tener una gran preferencia hacia el peatón, implementando andenes de circulación, ciclovías, puentes peatonales, bahías de desaceleración y descargue, además de una adecuada señalización. El mejoramiento de la red vial deberá propiciar un flujo vehicular, cómodo, rápido y seguro, teniendo en cuenta además la variedad de vehículos de diversas capacidades que transitan por el Altiplano del Oriente Antioqueño.

Para efectos de planeación, diseño, construcción, ampliación y rectificación de las vías del Altiplano del Oriente Antioqueño, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

* Las vías que componen los ejes estructurantes de los sistemas viales de competitividad, deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las carreteras nacionales de primera categoría.

* Las vías que pertenecen a los ejes asociados de los sistemas viales de competitividad, deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las carreteras departamentales primarias, exceptuando aquellos tramos que sean del orden nacional o pertenezcan a proyectos especiales.

* Las vías municipales deberán tener los anchos utilizables y las especificaciones técnicas mínimas de las vías departamentales secundarias, exceptuando aquellas que pertenezcan a la nación o al departamento que sean de mayor jerarquía.

* Las vías veredales deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las vías departamentales terciarias. Ancho de banca mínimo 7.00 m en afirmado.

Artículo 46º. Retiros Al Eje De La Vía, De Acuerdo Con El Tipo De Vía: De acuerdo con el cuadro que se reseña a continuación.

TIPO DE VÍA	JERARQUÍA	ANCHO MÍNIMO UTILIZABLE Y RETIROS AL EJE	SECCIÓN MÍNIMA, INCLUYE CUNETAS O ANDÉN
Doble calzada, 4 carriles con separador central sin andén.	Proyectos especiales, Nacional, departamental estructurante.	Ancho Utilizable 40 m. Retiro 20 m a cada lado.	22.40 m
Doble calzada, 4 carriles con separador central y andenes peatonales.	Proyectos especiales, Nacional, departamental estructurante.	Ancho Utilizable 40 m. Retiro 20 m a cada lado.	26.00 m
Rotondas o retornos para vías de 4 carriles.	Proyectos especiales, Nacional, departamental estructurante.	Ancho Utilizable 80 m. Retiro 40 m a cada lado.	60.0 m
Dos carriles	Nacional de primera categoría estructurante	Ancho Utilizable 30 m. Retiro 15 m a cada lado.	13.0 m
Dos carriles	Departamental primaria, ejes municipales asociados	Ancho Utilizable 30 m. Retiro 15 m a cada lado.	De 11.00 m a 13.00 m
Dos carriles pavimentados o en afirmado	Departamentales secundarias vías municipales	Ancho Utilizable 24 m. Retiro 12 m a cada lado.	De 8.00 m a 9.50 m
Dos carriles en afirmado	Departamental terciaria vía veredal	Ancho Utilizable 20 m. Retiro 10 m a cada lado.	7.0 m

* Las bahías de desaceleración, de descargue de carga y pasajeros, las glorietas e intercambios viales, se definirán en el terreno.

* Las vías rurales deberán contar con una óptima señalización que permita un tránsito seguro de día y de noche.

* Se implementarán bahías a modo de miradores turísticos y ecológicos en aquellas vías donde la altura del terreno y el paisaje así lo permitan.

Artículo 47º. Red De Centros Urbanos: Articúlese la cabecera del **Municipio de El Santuario** a la red de centros urbanos. La red clasificada de centros urbanos en el territorio se constituye en uno de los componentes del "Sistema de Articulación", conjuntamente con el sistema vial y el sistema de parques lineales. (Ver mapa adjunto "Red de Centros" a nivel subregional -000344-03).

Artículo 48º. Jerarquía De Los Centros: Los centros se clasifican según su calidad de vida y equipamiento así:

Según su Jerarquía: Centro Urbano de Primer Orden(CU1), Centro Rural de Primer Orden o Corregimiento (CR2), Centro Rural Cabecera de UEF (CR3), Centro Rural Básico o Veredal (CR4) y Centro Rural de Categoría Especial (CE).

Según su Calidad de Vida y sus Requerimientos de Equipamiento - Centros de UEF: Estos centros serán los núcleos de las Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF), que tienen como finalidad equilibrar la demanda habitacional y productiva rural, ofrecer equipamientos colectivos y construir sociedad civil.

De esta manera, cada vereda tendrá un centro básico, cada agrupación de veredas (UEF) tiene un centro de servicios más especializado y cada municipio contará con su centro de mayor jerarquía, funciones y equipamiento que es el centro urbano. A su vez la subregión contará con centros especiales que si bien se localizan en las zonas rurales, su equipamiento y servicios serán de escala regional, departamental e incluso internacional.

Centro de UEF	Veredas	Código
Valle Luna	Valle Luna	CR 3
	La Paz	CR 4
	Guadualito	CR 4
	Las Palmas	CR 4
Bodegas	Bodegas	CR 3
	Bodeguitas	CR 4
	La Aurora	CR 4
	La Tenería	CR 4
El Carmelo	El Carmelo	CR 3
	El Retiro	CR 4
	Las Lajas	CR 4
	Aldana	CR 4

	San Eusebio El Morro El Roble	CR 4 CR 4 CR 4
Pantanillo	Pantanillo Vargas La Cuchilla Pavas El Señor Caído	CR 3 CR 4 CR 4 CR 4 CR 4
Lourdes	Lourdes Salaito Potrerito	CR 3 CR 4 CR 4
El Salto	El Salto San Matías – Granada Palmarcito Buenavista	CR 3 CR 4 CR 4 CR 4
Valle de María	Valle de María Alto del Palmar La Serranía La Floresta Morritos Portachuelo	CR 3 CR 4 CR 4 CR 4 CR 4 CR 4
San Matías	San Matías El Socorro Campo Alegre	CR 3 CR 4 CR 4

En el Componente Rural se especifican las características generales y el Plan Veredal.

Artículo 49º. Red Hídrica Del Sistema De Parques Lineales: La Quebrada La Marinilla nace en la parte alta del **Municipio de El Santuario**, recorriendo el área urbana hasta los límites con Marinilla, recorriendo asimismo la cabecera urbana hasta su desembocadura en el Río Negro, en el sector de INRAVISION. La Quebrada La Marinilla, constituye una de las corrientes afluentes principales del Río Negro, conjuntamente con las quebradas La Mosca, La Cimarronas, La Pereira, La Agudelo, El Edén, el Río Pantanillo y quebradas El Salado y La Palma. El anterior sistema hídrico conformará la Red Subregional de Parques Lineales a partir de la conservación de las llanuras de inundación, como zonas de protección (Acuerdo 016 de 1998), y su destinación al uso público. La conformación de los parques lineales como espacios públicos estarán reglamentados por los respectivos estudios de sus llanuras de inundación, los cuales deberán elaborarse en el corto tiempo, con un plazo máximo de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento (Acuerdo 052 de 1998).

CAPITULO III DESARROLLO INSTITUCIONAL

Artículo 50º. Adóptese el Desarrollo Institucional como instrumento del Ordenamiento Territorial, con los sistemas de organización comunitaria de alcance municipal y subregional y las actividades, infraestructuras y equipamientos básicos.

50.1. Sistema De Organización De Alcance Subregional Y Regional: Serán grupos de instituciones o de líderes que trabajarán en concertación de políticas, acciones y proyectos de alcance subregional y regional. Su fin principal será el trabajo interinstitucional, político, económico y social para consolidar el desarrollo, en especial el trabajo encaminado a establecer mejores niveles de competitividad, mas autonomía regional, la búsqueda de caminos hacia la paz, la promoción nacional e internacional y la consolidación de la Provincia del Oriente Antioqueño y estará conformado de la siguiente manera:

Fundación Comité de Desarrollo Empresarial del Oriente Antioqueño, FUNDE, integrado por: SENA, CORNARE, Cámara de Comercio, CORPOICA, Corporación Empresarial del Oriente, MASORA, ASOCOLFLORES, FUNORIE, Parque los Osos de Comfama, Actuar Famiempresas, Colegio Altos Estudios de Quirama, EAFIT, Zona Franca, Universidad Católica, Politécnico Jaime Isaza Cadavid, MUSA, IME, MASER, Instituto Tecnológico Pascual Bravo, Universidad de Antioquia, CEIPA, Colegio El Triángulo.

Asociaciones de Municipios (MASORA, MASER, MUSA). MASORA para el caso del Altiplano del Oriente Antioqueño, conformada por: El Carmen de Viboral, El Retiro, **El Santuario**, La Ceja, La Unión, Guarne, Rionegro, San Vicente y Marinilla. Al interior de MASORA existen dos instancias de gran importancia: Junta Administradora y Comisión Técnica del Altiplano. Esta figura se transformará en el Consejo de Planeación Subregional, el cual tendrá funciones de asesoría y podrá dirimir conflictos técnicos, producto de la implementación técnica y normativa del plan. De igual forma podrá ampliarse fuera de los jefes de planeación.

Asociación de Concejales del Oriente Antioqueño, Asociación de Consejeros Territoriales del Oriente Antioqueño, ALO - Asociación de Líderes del Oriente, Comité de Encuentro de Líderes del Oriente, Corporación Vida, Justicia y Paz, ADOA - Asociación de Organizaciones Ambientalistas del Oriente y Federación Colombiana de Municipios - Capítulo Antioquia.

50.2. Sistema De Organización Comunitaria De Alcance Municipal: Está conformada como apoyo a los sistemas de planeación zonal, sus miembros trabajarán directamente por el desarrollo del **Municipio de El Santuario** en forma integral, en la zona urbana y rural, promoviendo el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural y la potencialización y desarrollo de las áreas de competitividad y estará integrada de la siguiente manera:

- A Nivel General Municipal:
Consejo Territorial de Planeación
Veedurías Ciudadanas

- A Nivel Urbano:
Juntas de Acción Comunal de cada barrio.
Junta de UEF urbanas conformada por los presidentes de las juntas de acción comunal de los barrios pertenecientes a la UEF.

- A Nivel Rural

Juntas de Acción Comunal de cada vereda

Junta UEF rural conformada por los presidentes de las juntas de acción comunal de las veredas pertenecientes a la UEF.

Consejo de Desarrollo Rural.

Juntas Administradoras de Acueductos Veredales

Artículo 51º. Funciones De Los Miembros Del Sistema De Organización Comunitaria: Las funciones de estos miembros serán las siguientes:

1º. Concertar acciones encaminadas a la ejecución del P.B.O.T., en especial el plan veredal y urbano, en sus dimensiones de equipamiento comunitario, saneamiento básico, servicios públicos, organización comunitaria, salud, infraestructura educativa y deportiva y vivienda. Para el cumplimiento de esta función, se presenta en la Sectorización del Componente Rural, el plan veredal, realizado inicialmente para la comunidad más pobre, de acuerdo con el número de personas encuestadas por el SISBEN.

2º. Actualizar semestralmente la información veredal y de UEF, en cuanto al número de personas, el número de viviendas y el número de hogares.

3º. Gestionar los proyectos de acuerdo con las tablas de calidad de vida presentada en el Plan¹ y hacer seguimiento del aumento del índice de calidad de vida básica en cada vereda y UEF.

4º. De acuerdo con el Plan, presentar en forma organizada y concertada proyectos por UEF y vereda a los diferentes candidatos a la alcaldía municipal, para incluirlos en los próximos programas de gobierno y asegurarse que se incluyan posteriormente en el diseño de los Planes de Desarrollo y en los Planes de Inversión de los tres periodos de alcaldes posteriores a la aprobación del P.B.O.T en 1999.

5º. Estrechar los lazos de cooperación y gestión conjunta para liderar las áreas de competitividad ambiental, económica y espacial que competen a cada vereda y UEF, con el fin de mejorar la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

6º. Facilitar la labor de publicidad y difusión del P.B.O.T., buscando el conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos del municipio y la participación permanente en el seguimiento y control del plan.

7º. Promover el crecimiento y desarrollo económico, de acuerdo con condiciones de producción limpia, cuidado del recurso hídrico y mantenimiento de los recursos naturales, simultáneamente con el desarrollo creativo de nuevas fuentes de empleo familiar, en especial las asociadas a la producción agropecuaria competitiva, la agroforestería y el aprovechamiento de la biodiversidad.

¹ Ver Componente General, Contexto General, La Población y su Calidad de Vida

8°. Promover el rescate y construcción de la identidad local, con una mirada universal, fortaleciendo la lúdica, el diálogo, la integración familiar y el desarrollo de la educación de las presentes y futuras generaciones.

Artículo 52°. Organización Territorial Comunitaria Del Municipio De El Santuario: Adóptense como Organizaciones Territoriales Comunitarias del **Municipio de El Santuario** las siguiente:

Juntas UEF	Juntas de Acción Comunal por vereda
Valle Luna	Valle Luna La Paz Guadualito Las Palmas
Bodegas	Bodegas Bodeguitas La Aurora La Tenería
El Carmelo	El Carmelo El Retiro Las Lajas Aldana San Eusebio El Morro El Roble
Pantanillo	Pantanillo Vargas La Cuchilla Pavas El Señor Caido
Lourdes	Lourdes Salaio Potrerito
El Salto	El Salto San Matías – Granada Palmarcito Buenavista
Valle de María	Valle de María Alto del Palmar La Serranía La Floresta Morritos Portachuelo
San Matías	San Matías El Socorro Campo Alegre

Artículo 53°. Actividades, Infraestructuras Y Equipamientos Básicos: Se consideran elementos estructurantes del ordenamiento territorial municipal, al espacio público, la infraestructura vial y de transporte, el equipamiento colectivo y la vivienda de interés social, elementos que se desarrollan en los siguientes artículos.

Artículo 54°. Sistema De Espacio Público Municipal: Se consideran como parte integrante del Espacio público municipal de **El Santuario**, todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Artículo 5 del Decreto 1504/98, que sean pertinentes a su ubicación geográfica y a su propio desarrollo, tanto urbano como rural.

El espacio público de **El Santuario** está conformado por las vías (vehiculares y peatonales), parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, monumentos, espacios dedicados a las actividades deportivas y recreativas de propiedad municipal, los parques lineales con su respectiva cuenca y todos los bienes de uso público o colectivo. En el componente urbano se precisarán las partes integrantes del espacio público y las características específicas que deban tener.

Artículo 55°. Proyectos Estructurantes: Los proyectos estructurantes priorizados en el presente Acuerdo serán los siguientes:

1°. Construcción del parque lineal de las quebradas La Marinilla, Bodegas, el Salto, Portachuelo y La Tenería.

2°. Estudio, diseño y ejecución del Plan Vial Urbano, con énfasis en su articulación con la doble calzada de la Autopista, su sistema de puentes peatonales y vehiculares, el espacio público articulado a la vía y los intercambios viales y puntos de retorno; el sistema de anillos urbanos, las nuevas vías peatonales y el par vial de los Parques Lineales.

3°. Construcción del Centro de Comercialización y Transporte.

Artículo 56°. Plan Vial Y De Transporte: La red vial se considera como componente articulador del espacio territorial y contenedor de los sistemas de desplazamiento (transporte) y de interacción de las actividades que se distribuyen en el territorio (dimensionamiento, administración y operación).

Artículo 57°. Principios Del Plan Vial Y De Transporte:

1°. Incentivar el funcionamiento del **Municipio de El Santuario** a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes, aprovechadas al máximo, que permitan la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal, en las áreas urbana y rural.

2°. Organizar el sistema de transporte municipal como medio principal de la movilidad poblacional, dotándolo del equipamiento necesario para atender las expectativas de los usuarios, con énfasis los del área rural.

Artículo 58°. Acciones Estratégicas Del Plan Vial Y De Transporte

1. Diseño y dimensionamiento del Plan Vial Municipal.

2. Mejoramiento de la red vial municipal de comunicación con otros municipios, en especial con El Peñol y El Carmen de Viboral.

3. Interconexión de los centros rurales de segundo orden a partir de los anillos rurales circunvalares.

Artículo 59º. Proyectos Del Plan Vial Y De Transporte: Asímanse los siguientes proyectos del plan vial y de transporte.

1. Formulación del Plan Parcial que desarrolle el Plan Vial Municipal de acuerdo con levantamientos topográficos precisos.

2. Construcción de la terminal de transporte municipal articulada al plan vial urbano.

3. Organización de las rutas de transporte estratégicas que favorezcan a los habitantes rurales.

Artículo 60º. Plan De Vivienda De Interés Social: Desde el punto de vista legal y social, se trata de la solución habitacional que requieren los hogares de menores ingresos de la comunidad. No significa este determinante, sin embargo, que se trate de viviendas de mala calidad; por el contrario, se debe considerar como asociado al concepto de VIS el criterio de vivienda digna, como aquella que cumple con estándares mínimos de habitabilidad, tanto en sus características internas (dentro de sus "cuatro paredes"), como en su entorno o componente urbanístico colectivo. Pero, por otra parte, desde el punto de vista económico y práctico (realista), se debe saber que esta vivienda debe ser accesible al mayor número posible de familias que carecen de ella, y que por esta razón existen unos condicionamientos económico - financieros que no permiten pensar en soluciones óptimas o muy buenas, pero sí lo suficientemente aceptables por sus adjudicatarios, tanto desde su concepción arquitectónica (diseños, áreas, comodidades) y constructiva (calidad de los materiales y la mano de obra), como desde su precio o valor de adjudicación (que no necesariamente son iguales). Otro caso sería si para lograr unas soluciones habitacionales muy buenas, existieran desde cualquiera de las instancias del Estado (Nación, Departamento, Municipio, Institutos) unos subsidios muy generosos que absorbieran esa parte del costo de la vivienda que un beneficiario no estaría en condiciones de sufragar.

Artículo 61º. Supuestos Básicos Para Programas de VIS: Se definen como aquellos con los cuales se puede llegar a los indicadores que se incorporan en el presente P.B.O.T., y luego a las normas que harán parte del "Estatuto" que habrá de tener el Municipio para regular su ordenamiento.

Artículo 62º. Acorde con la normatividad vigente (Decreto 1504 de 1998), defínase como área mínima para la vivienda, 15 m². útiles por persona.

Artículo 63º. El área de la cual una familia no pueda disponer internamente como "libre" (por ejemplo, amplios patios o los antiguos solares de las viviendas en los municipios) será provista como espacio público, obviamente de carácter comunitario, con énfasis en

criterios ecológicos. Esta norma se podrá aplicar en los planes Parciales de espacio público, previa concertación de los involucrados del Plan Parcial.

Artículo 64º. El valor o el precio final de un lote debidamente urbanizado (con las vías y los servicios públicos domiciliarios básicos) sobre el cual se vaya a desarrollar la construcción de la vivienda social, debe estar al alcance de las familias de menores ingresos, que son objeto de este tipo de programas.

Artículo 65º. El número promedio de ocupantes de una vivienda de este tipo estará entre 4 y 5 (4.5 en promedio, de acuerdo con las tendencias demográficas actuales), compuesta generalmente por los dos padres y 2 o 3 hijos.

Parágrafo Primero: Si los hijos son de diferente sexo (hombres y mujeres), la vivienda deberá tener un mínimo de tres espacios o alcobas independientes para dormitorio: Una para los padres, otra para el(los) hijo(s) hombre(s) y otra para la(s) hija(s) mujer(es).

Parágrafo Segundo: Una vivienda así concebida (3 alcobas), además de los espacios básicos tradicionales y necesarios (cocina, salón - comedor, 2 baños, patio de ropas), podrá albergar sin condiciones antihigiénicas o de hacinamiento hasta 6 personas.

Artículo 66º. La localización de los terrenos factibles de destinar a Vivienda de Interés Social, deberán cumplir dos condiciones:

1º. Que los terrenos no sean los de muy alto precio en el territorio urbano.

2º. Que no por esta condición se vaya a producir una odiosa segregación social que condene a los más pobres a vivir en los sitios más inadecuados.

Artículo 67º. Estimativo Para El Déficit De Vivienda De Interés Social: Con el fin de mantener actualizado el estimativo del déficit de viviendas de interés social se elaborará y mantendrá actualizado un censo sobre el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, urbano y rural, para la aplicación de los recursos disponibles para tal fin. Mientras tanto, para lograr una aproximación que permita apreciar el tamaño del problema, se partirá de la información del SISBEN, teniendo en cuenta sopesarla de tal manera que el dato final no aparezca inflado por factores subjetivos surgidos de la necesidad de aparentar pobreza. Y el área requerida para el propósito de albergar la vivienda de interés social faltante en el Municipio.

Artículo 68º. Ubicación De Las Viviendas De Interés Social: De acuerdo con las políticas generales enunciadas en este documento para el desarrollo de la vivienda, se tiene que en el **Municipio de El Santuario** se dispone a futuro, en el largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de áreas de excelente calidad topográfica y paisajística para el desarrollo de la vivienda. Se requieren de claras estrategias de Ordenamiento Urbano que articulen espacialmente las nuevas urbanizaciones y se determine su dotación de infraestructura básica y equipamiento colectivo, especialmente en zonas de desarrollos de vivienda aislada (costado sur de la Autopista) y en las áreas de expansión definidas hacia el sector de La Chapa. El desarrollo de vivienda en este sector se determina en el

largo plazo, condicionado a la extensión de redes de servicios públicos, red vial y dotación de equipamiento colectivo.

Existen además requerimientos en zonas de vivienda establecidas en el área urbana que ameritan tratamientos especiales, como programas de reubicación de vivienda, sector calle Santander y de mejoramiento integral o renovación urbana en las viviendas localizadas sobre la Quebrada Bodegas, carrera 47. (Ver mapa Áreas para Vivienda de Interés Social 697144-05)

LIBRO III. COMPONENTE RURAL

TITULO I. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 69º. El Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es “un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la Cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales”.¹ Así, a través de políticas, acciones, programas y normas, se pretende a mediano y corto plazo desarrollar los contenidos estructurales del respectivo componente.

Artículo 70º. El Componente Rural dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, pretende fundamentar su análisis y propuesta en la interacción adecuada de los asentamientos veredales y la Cabecera Urbana que permitan incentivar un mejor desarrollo Municipal. Además, garantizar la adecuada utilización del suelo como potencial económico y las infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores como instrumentos que posibilitan una mejor calidad de vida.

Artículo 71º. Los sistemas estructurantes del ordenamiento del territorio rural, de su uso y ocupación, serán los siguientes: **El Sistema de la Zonificación:** las zonas de competitividad ambiental, económica y espacial; **La Articulación:** el sistema de ejes viales económicos, agropecuarios, industriales, turísticos y de servicios, y ejes naturales: la red hídrica principal y la red de centros; **La Sectorización:** Veredas y Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF; **Desarrollo Institucional:** instrumentos normativos, de gestión y de pedagogía del territorio.

Cada zona del territorio municipal con los usos y actividades predominantes, se estructurarán a partir de las dimensiones ambiental, económica y espacial, bajo los criterios de competitividad y sostenibilidad. Los ejes viales, estructurarán el funcionamiento de las zonas desde el libre desplazamiento e interacción de las actividades económicas. Así mismo, cada centro jerárquico municipal consolidará y centralizará demandas y ofertas sociales y económicas. De esta forma, se deberá mantener la relación articulada de ZONAS – EJES – CENTROS, como relación permanente que permite un continuo proceso de ordenamiento del territorio municipal.

Artículo 72º. Políticas Generales Para El Uso Y La Ocupación Del Suelo: A partir de la elaboración del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, bajo los anteriores criterios metodológicos, se ha posibilitado el manejo simultáneo de las escalas municipal y subregional, por lo tanto, el proceso de elaboración del Plan Municipal siempre ha mantenido la contextualización permanente en el territorio subregional, como marco de referencia de orden superior y directo. De esta forma, las políticas para el uso y la ocupación del territorio del Municipio permanecen como comunes denominadores a todos los municipios de la Subregión, en términos de los sistemas estructurantes definidos anteriormente; las diferencias en cuanto a las políticas están dirigidas al manejo de los

¹ Ley 388 de 1997. Componente Rural.

usos y actividades, localizados en el municipio, en las zonas, en los ejes y en los centros, objetos del ordenamiento.

72.1. Políticas Para El Desarrollo Rural: El Plan se regulará por las políticas que se reseñan a continuación:

El Suelo Rural Como Sustento Personal Y Familiar: El suelo rural, como materialización y soporte del territorio municipal, deberá estar al servicio del hombre para su sustento personal y familiar, dentro de condiciones de seguridad sobre la ubicación física de su vivienda (en sitios libres de amenazas de riesgo), pero teniendo en cuenta como requisito primordial la defensa del medio ambiente.

Solución A La Infraestructura Física Rural: Dada su extensión territorial y lo complejo y costoso de las soluciones a las necesidades de infraestructura física, éstas se resolverán paulatinamente durante la vigencia del Plan, teniendo en cuenta factores como: población (mayor número de habitantes), necesidades básicas insatisfechas (en el orden de prioridad que establezcan los criterios sociales), disposición de la comunidad para participar en su solución.

Dotación De La Infraestructura Básica Veredal: Según la política anterior, la Administración Municipal dotará de infraestructura básica mínima a cada una de sus veredas en un período máximo de seis años (mediano plazo), la cual consistirá en los equipamientos necesarios para la educación preescolar y básica primaria, placa polideportiva (donde aún faltan), parques infantiles y salón múltiple, que cumpla las funciones de: biblioteca escolar y comunitaria, capilla, salón comunal, centro social y lugar de prestación de los servicios municipales descentralizados que se programen periódicamente para el área rural en salud, capacitación y asistencia municipal en general. Así mismo, en los Centros de las UEF, el municipio descentralizará aquellos programas de cobertura y equipamiento urbano: servicios de la Casa de la Cultura, servicios administrativos, etc. Cada centro de UEF contará con servicio telefónico.

Articulación Urbano – Rural: El centro urbano del municipio, su tamaño, usos y servicios, estarán en función de la prestación y oferta de servicios a su población rural, de acuerdo con la vocación económica y social definida como anhelo de su población. El municipio funcionará como un sistema articulado de centros, urbano y rurales (centros de UEF y centros veredales básicos). En los centros veredales de mayor jerarquía, cabezas de las distintas UEF rurales, se ubicarán a corto plazo (3 años) equipamientos más complejos que sirvan a todas las veredas de su jurisdicción, tales como los requeridos para la educación básica secundaria o la media vocacional (en algunos), y programas de salud y oficina para la atención a los asuntos administrativos, de coordinación institucional, etc.

El municipio requiere ubicar y fortalecer la creación de los Centros de UEF (CR3) en la zona rural, con el propósito de disminuir la presión actual sobre la zona urbana y posibilitar la descentralización equilibrada de equipamientos rurales, por lo tanto se agruparán por núcleos veredales para la coordinación institucional y el mejoramiento en la eficiencia de la prestación de servicios, como base para los futuros corregimientos y

comunas. De igual manera fortalecerá los Centros Rurales Básicos (CR4) con equipamiento comunitario básico para disminuir la dependencia permanente con el área urbana.

Implementación Del Plan Vial Y De Transporte Rural: Se implementará el Plan Vial Municipal en la zona rural, reglamentando el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías – paisajísticas.

-Se fomentará la conformación de los anillos viales rurales, que equilibren la acentuada funcionalidad radioconcéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial.

-Se garantizará el transporte público a cada centro de UEF.

-Se estimulará el sistema de transporte colectivo sobre los anillos viales, que permita la reducción de costos a los usuarios y mayores niveles de intercambio de actividades económicas con articulación territorial de zonas de frontera al interior del municipio y de éste con sus vecinos.

-La red vial se prelaiona como elemento estructurante de las diferentes áreas del territorio e integradora de sus actividades. Por ello se adoptarán las especificaciones dadas en el sistema de comunicación ya expuesto en el contenido estructural, para permitir así la utilización y sustentación de flujos viales en forma segura y racional. La Secretaría de Obras Públicas Municipales tendrá bajo su responsabilidad la aplicación de las especificaciones técnicas ingenieriles en cuanto a obras de drenaje, subdrenaje y demás obras civiles para el logro de esta política, procediendo a la aplicación de la normatividad vigente a nivel Nacional, Departamental y Municipal.

72.2. Políticas Para Los Asentamientos Rurales

Ubicación Estratégica De Los Centros Rurales: Será prioritario en el Plan, incentivar la ubicación estratégica de un alto porcentaje de la población rural futura alrededor de los Centros Rurales Básicos (CRB) y principalmente de los Centros Rurales de Tercer Orden (CR3): cabecera de UEF, para fortalecer el funcionamiento de cada uno de estos asentamientos y brindar al mayor número de personas la infraestructura y el equipamiento que mejore las calidades habitacionales de la mayoría de la población.

La ubicación de asentamientos humanos de tipo solamente recreativo, estará limitada a determinadas zonas, con el cumplimiento de la normatividad que en el presente Plan se establece para este tipo de parcelaciones y loteos.

Las políticas municipales en este sentido, desestimularán la dinámica tendencial de la subdivisión predial que configure y categorice los pequeños minifundios, basados en estudios de capacidad de carga realizados en el altiplano a partir de escenarios similares a los del ente territorial, los cuales dieron como resultado que la subdivisión mínima óptima para vertimientos líquidos residuales (aguas negras), en una familia de diez miembros, es de mil metros cuadrados, utilizando un sistema de tratamiento tipo fafa (filtro anaeróbico de flujo ascendente) en condiciones especiales de drenaje, pendiente, pedregosidad, factor de infiltración, ceniza volcánica y cobertura vegetal; criterios definidos para

conseguir una reducción en las densidades habitacionales que mantengan los niveles de calidad de vida y reduzcan el impacto creciente de la conurbación del suelo rural y la contaminación ostensible de las aguas subterráneas que servirán de abastecimiento a las generaciones futuras.

Las áreas suburbanas se ubicarán en el territorio en bajas densidades de acuerdo con las densidades propuestas en el Plan, así mismo, contarán con el equipamiento requerido y éste se localizará en los centros rurales y/o urbano, previstos igualmente en el presente Plan.

Los asentamientos humanos se harán con arreglo y observancia a la sostenibilidad de los recursos naturales y se procurará el diseño de nuevos espacios de asentamientos a largo plazo, bajo los parámetros de diseños técnicos, ambientales, de funcionalidad, de paisaje y de convivencia, generándose espacios de mercadeo inmobiliario a futuro, dirigido, orientado y controlado por el municipio.

Continuidad En El Ordenamiento Territorial Rural: Se asegurará la continuidad del ordenamiento territorial rural a partir de la elaboración y permanencia del Plan Veredal, el cual deberá liderarse por los Comités Interveredales, con sede principal en los Centros Rurales de 3º orden (CR3): Bodegas, El Carmelo, La Paz, Lourdes y Pantanillo.

El municipio implementará la conformación de Centros de Desarrollo Humano al interior de los Centros Rurales, que puedan servir de complemento a las actividades realizadas en el área urbana y alrededor de los cuales puedan localizarse los asentamientos humanos.

Fortalecimiento De La Vivienda Rural: Sobre la "vivienda de interés social" para el área rural, se constituye en política de corto plazo la elaboración y revisión de la reglamentación existente para el "FOVIS" municipal, incluyendo como criterio para este caso la participación del municipio en el mejoramiento individual de la vivienda campesina, que cumpla con los requisitos, y participando en la construcción, sólo en los casos de proyectos colectivos o grupales que se presenten por la comunidad interesada o que el municipio promueva de acuerdo con el resultado del censo que se realice.

Las actividades de vivienda de recreo serán controladas hacia su asentamiento en bajas densidades, de forma que no enfrenten la oferta natural y el desarrollo económico municipal, ni sean óbice para el desplazamiento de la población nativa.

Implementación Del Condominio Rural: Se dará prioridad a la solución de vivienda campesina proveniente de las sucesiones y herencias, a través de la implementación del condominio rural campesino, siendo esta figura un instrumento de micro-planificación que evita la proliferación de minifundios carentes de las sustentabilidades ambiental y agropecuaria, que causan la fractura y pérdida de la capacidad productiva de la unidad agrícola familiar que, en algunos casos, como el de la papa, requieren tres hectáreas y en mora dos hectáreas. Consecuentemente, el condominio rural campesino plasma las directrices necesarias para dar autosostenibilidad a las familias campesinas, prefijando una base de solidaridad, unión y esfuerzo conjunto del núcleo familiar en términos de socialización de la tenencia de la tierra. Por lo tanto, se fijan espacialmente dentro del predio sujeto a la partición por hijuelas, una área exclusivamente dedicada a la

construcción de vivienda, los terrenos aptos para la ubicación del sistema de saneamiento o pozos sépticos, se analizan y determinan las zonas potencialmente más óptimas para el desarrollo agropecuario con técnicas agroforestales y silvocultivos y por último, se delimitan las áreas de protección correspondientes a nacimientos de agua, siendo estas, cien metros a la redonda y treinta metros de retiro a las fuentes de agua. En caso de presentarse situaciones de hecho, se darán soluciones particulares a criterio del Comité Técnico de la Oficina de Planeación.

Es de vital importancia que para el desarrollo habitacional de lotes que no posean el área mínima requerida por el Plan Básico de Ordenamiento se podrá aplicar la figura del desarrollo habitacional por compensación, que significa que el área faltante para cumplir con la norma puede ser adquirida en la zona de manejo especial, comprendida en alguna de las descritas zonas de competitividad ambiental del municipio. Para dar mayor claridad, se hace el siguiente ejemplo: si se posee un lote cuya área es igual a cinco mil metros cuadrados, ubicado en la zona de aptitud forestal, y la norma expresa que el área mínima para la construcción de una vivienda es una hectárea, es factible construir si el propietario adquiere por compra otros cinco mil metros en una zona comprendida dentro de la misma microcuenca u otra vecina, la cual estará destinada exclusivamente a la protección y conservación hídrica y con ello cumpliría con los requisitos legales normativos.

El Agua Servicio De Primera Necesidad: El aprovisionamiento de agua potable será un servicio de primera necesidad que la Administración Municipal deberá dotar en todos los asentamientos donde hubiere una población localizada en forma concentrada, en asocio con la comunidad respectiva, según las prioridades, planificando su ejecución a corto y mediano plazo. Será prioritario dotar de servicios a los centros poblados de tipo urbano, suburbano y veredal, en este respectivo orden.

Participación Comunitaria En La Toma De Decisiones Para Reorientar Asentamientos Rurales No Planificados: Se proveerá a cada vereda y Centros de Agrupación Veredal (UEF), de las condiciones de habitabilidad necesarias con relación a la prestación de servicios públicos, equipamiento comunitario y vías de acceso. Es menester fortalecer la gestión de planificación municipal y ampliar la participación comunitaria para la toma de decisiones, en particular en sectores municipales donde se presente presión para los asentamientos humanos, pudiendo el municipio definir la localización de los mismos mediante la concentración habitacional en alta densidad, para responder a las dinámicas de crecimiento poblacional, configurando centros rurales con características urbanas, potencializando la eficaz y eficiente prestación de servicios públicos, educativos, administrativos, de seguridad y residencia para grupos de obreros, que pueda emplear la futura zona industrial. Este ejercicio de planeación ejercería un peso gravitacional de equilibrio entre la zona urbana y los centros poblados, generando una racional ocupación, uso y manejo del territorio municipal, que evitaría la pérdida del contexto rural al ser asimilado por lo urbano.

Desarrollo De Centros Rurales: Se reservarán y afectarán los predios necesarios para la construcción de infraestructura de servicios y requerimiento comunitario en la zona rural, con énfasis en la consolidación de los (CR3): Centros Rurales de Tercer Orden que serán financiados mediante la aplicación de los recursos obtenidos por la implementación

de los instrumentos dados por la Ley 388, como la plusvalía, los derechos transferibles de construcción, las unidades de actuación urbanística y sistemas de crédito y cofinanciación.

En este sentido, se deberá ejercer un estricto control y seguimiento de los planes de ejecución por parte de los agentes comunitarios y de aquellos que ejercen el control político y fiscal, en este caso el Concejo municipal, las veedurías ciudadanas, los consejeros territoriales de planeación, para que se cumplan las metas y objetivos de construcción de infraestructura y equipamiento en los centros básicos veredales y en los centros (UEF), con criterios eminentemente sociales, pues se denota un atraso importante en la inversión pública para la dotación de los equipamientos sociales rurales.

72.3. Políticas De Manejo Ambiental

Competitividad Ambiental: Se identificarán y delimitarán los suelos de protección, adoptando las "áreas de competitividad ambiental", que para el municipio se presentan en la zonificación ambiental rural y se implementarán los instrumentos que garanticen el manejo de éstas.

Se implementarán los parques lineales de la red hídrica en la zona rural, articulados al parque lineal urbano, como espacios públicos con énfasis en el carácter ecológico y ecoturístico siendo de gran relevancia la reforestación de los retiros hídricos.

Los parques lineales urbanos y rurales del municipio estarán articulados a la Red Subregional de Parques Lineales a partir de la continuidad del parque lineal hasta su confluencia con el parque lineal del Río Negro.

La oferta natural del territorio rural en cuanto al paisaje, la topografía, el suelo, la fauna, la flora y las aguas, se mantendrá y aprovechará para incentivar el uso turístico en las áreas del municipio con mayores atractivos.

La dimensión ambiental será incorporada a todo proceso productivo y todas las intervenciones productivas estarán sujetas a guardar la sostenibilidad y renovación de los recursos. En caso de presentarse una situación sui géneris, como cuando una industria o proceso productivo o actividad comercial presentase unos impactos ambientales, sociales o económicos desfavorables para las comunidades vecinas, se podrá dotar a la Administración Municipal de las herramientas e instrumentos jurídicos que permitan reubicar o, en el caso más extremo, decidir el cierre de dichas actividades con sujeción a las normas establecidas en el Código Contencioso Administrativo y al debido proceso, Artículo 29 de la Constitución Política.

Se configurarán los asentamientos de actividades turístico – recreativas en el área rural sobre los corredores viales y parques lineales de ríos y quebradas, como ejes ordenadores. Las autoridades municipales liderarán las estrategias pertinentes ante los ciudadanos propietarios, para rescatar los retiros hídricos como senderos ecológicos para el disfrute de las comunidades organizadas y de manera especial para el desarrollo de la estrategia de pedagogía del territorio, como forma de educación ambiental, con énfasis en la población estudiantil. Será menester fomentar la creación de grupos ecológicos juveniles e infantiles en los establecimientos educativos.

Sobre las "áreas de competitividad ambiental" delimitadas en el municipio, los asentamientos humanos estarán restringidos en cuanto a la densidad de ocupación, de tal forma que efectivamente se logre el propósito ambiental planteado, prevaleciendo el criterio de autosostenibilidad del abastecimiento del agua. Consecuentemente, el Plan Básico de Ordenamiento determina como norma general de manejo del territorio, la prohibición de otorgar de manera expresa mercedes de agua a particulares, por encima de la cota de bocatoma de los acueductos legalmente constituidos, cuando se tenga factibilidad técnica de conexión por parte del sistema de abastecimiento veredal al domicilio del peticionario. Adicionalmente, se solicita a la Corporación CORNARE evaluar el volumen del caudal otorgado legalmente por la entidad (demanda antrópica) y confrontarlo con el caudal estimado en la microcuenca (oferta natural), lo que sustentaría real y efectivamente la densidad poblacional del territorio municipal más óptima, con un criterio de sostenibilidad y calidad de vida.

Educación Ambiental Rural: Se emprenderán programas de educación en el área rural sobre el manejo adecuado de los suelos y del bosque, como garantía para el mantenimiento de los recursos naturales existentes.

72.4. Políticas Para El Uso Y El Manejo Agropecuario

Orientación De Acuerdo Con La Potencialidad Y La Competitividad: El uso del suelo agrícola localizado sobre las veredas determinadas como zonas de manejo agroforestal, serán potencializadas de acuerdo con la necesidad del mantenimiento de la población dedicada a esta actividad y a su sustento económico.

Se deberá orientar el desarrollo rural articulado a la potencialidad de la subregión y a las ventajas comparativas de las zonas libres o no declaradas como de protección o reforestación, según Acuerdo 016 del Consejo Directivo de CORNARE.

Se propiciarán las condiciones de viabilidad de la producción agropecuaria en las áreas de competitividad en las veredas destinadas para tal fin.

El Plan define como política de sustentabilidad agropecuaria para el sector campesino, la implementación de tecnología de punta, aplicada mediante el convenio con el Parque Tecnológico de Antioquia, institución que agrupa los procesos investigativos en ciencia, humanismo y tecnología de siete universidades públicas y privadas, con el concurso de centros investigativos de biotecnología como CORPOICA y mediante la tecnología de PRONATA y el apoyo del Ministerio de Agricultura y Planeación Nacional. Esta estrategia de desarrollo implica un trabajo multidisciplinario de estudiantes en la etapa de pregrado, postgrado y magíster en diferentes disciplinas y especialidades universitarias, que entregarían elementos y programas con el propósito de generar una cultura empresarial en los sectores campesinos, para la conformación de precooperativas y cooperativas que tiendan a consolidar los procesos de mercadeo y comercialización de los productos del agro, inscritos en una eficiente y eficaz calendarización de las siembras y biodiversidad de cultivos, no sólo para el consumo humano sino también para el alimento animal de especies mayores y menores como la piscícola, avícola, equina, ganadera de doble propósito y cabras. Los equipos técnicos inteligentes participarían armónicamente con las comunidades de forma integral, entregando instrumentos y metodologías de manejo

referente a acueductos veredales, cuidado y protección de microcuencas, disposición y reciclaje de residuos sólidos, recuperación y mantenimiento de suelos, creación de establecimientos investigativos en biotecnología, que abordarían la producción in vitro de semillas resistentes a las plagas. Para ello se orientarían los establecimientos educativos con énfasis en el sector agropecuario, donde los alumnos de secundaria se instruyeran en prácticas avanzadas de manejo agropecuario para que sean replicadas en otras comunidades. En este aspecto la variable de competitividad agropecuaria fortalecería el producto interno municipal, jalonando los índices de calidad de vida del sector nativo y lugareño a niveles nunca alcanzados en la historia del municipio. Para el logro del objetivo esbozado, es imperativo contar con la voluntad política de todos los estamentos y fuerzas vivas del ente municipal.

Fomento Del Uso Agroindustrial: Se Implementará la instalación de parcelas demostrativas y de transformación, como primer paso para lo que serán las Agroindustrias Rurales, que permitan la generación de valor agregado a la producción agrícola articulado al convenio con el Parque Tecnológico de Antioquia.

Manejo Concertado De Zonas De Frontera: Se adoptará como política de mediano plazo la revisión y definición de los casos de ambigüedad en los límites con otros municipios, tratando estos conflictos con la división de Catastro Departamental y, si fuere necesario, con las autoridades departamentales, para redefinir mediante Ordenanza los límites reales a nivel municipal.

El Municipio adoptará los instrumentos necesarios para mantener claramente definida la clasificación de su territorio y la delimitación de su división político – administrativa. El Plan redefinirá una estrategia previa a la actualización de la información predial rural, para que las comunidades ubiquen sus radios de acción y se puedan identificar nombres de veredas que no aparecen en el plano oficial administrativo.

Disponer de instrumentos precisos que permitan ordenar los procesos de ocupación del territorio, armónicamente con los municipios vecinos, haciendo uso de convenios interadministrativos que permitan facilitar la prestación de servicios públicos domiciliarios, de asistencia técnica agropecuaria, cobertura educativa y de salud y atención en lo relacionado con las inspecciones de policía, entre muchos otros aspectos.

Se implementará la zonificación del territorio que permita definir la vocación de desarrollo de las diferentes zonas, sectores y áreas en función de su uso y grados de articulación con respecto a las dinámicas de regiones y localidades vecinas.

Reorganización De Los Servicios Agropecuarios: Los servicios agropecuarios serán reorganizados para ofrecer un entorno equitativo a los agentes económicos involucrados en la producción, transformación y comercialización de los productos de origen agropecuario.

La nueva disposición institucional de los servicios agropecuarios debe asumir el concepto de "orientación al Cliente", así como disminuir los costos de transacción y acceso al mercado, ofrecer los productos que demanda el mercado internacional, beneficiar al

consumidor nacional con alta calidad y estimular al cultivador hacia mercados remunerativos. Introducir el concepto de producción limpia.

Apoyar al cultivador en el diagnóstico de las principales plagas y enfermedades que afectan los cultivos y productos de origen vegetal que se producen en el municipio. El diagnóstico es fundamental para la correcta toma de decisiones del productor sobre el empleo racional de los pesticidas con los cuales va a proteger sus cosechas y que al final es el elemento decisivo en el balance de ingresos y egresos. Se establecerá como concepto estructurante la aplicación de las técnicas de biotecnología, agricultura biológica y el control biológico y cultural de plagas, para no perder el poder de competitividad con diversos mercados.

Establecer programas especiales para la producción de semillas mejoradas y certificadas, para que los cultivos, en especial las hortalizas y frutales, eleven productividad y bajen los costos. Asimismo, establecer servicios de difusión de información de precios, mercados y regiones geográficas.

Ofrecimiento y promoción en los productores del campo de la utilización de los sistemas de información geográfica, económica y de condiciones de mercado (precio y volúmenes) con información agroeconómica computarizada; diseñar y poner en marcha una red de comunicaciones articulada a sistemas ya iniciados a través del Sistema Nacional de Transferencia de Tecnología –SINTAP-, y en especial una calendarización y rotación de cultivos que fortalezca la estructura de precios, sin que se presente la sobre oferta de productos y saturación de mercados.

Servicios De Difusión De Información De Precios Y Mercados: Se Ofrecerá a los productores sistemas de información virtual sobre transacciones del mercado y precios, bolsas agropecuarias, localización geográfica de ofertas y demandas.

Agricultura De Riego Y Menores Riesgos Climáticos: El desarrollo del riego tiene como objetivo general lograr menores riegos en la agricultura ocasionados por el clima, así como el aumento y diversificación de la producción vía incrementos en la productividad y uso racional del suelo, con manejo sostenible del recurso hídrico. Para su implantación deben realizarse estudios hidrológicos e inversión en cultivos alternativos como frutales y hortalizas en condiciones de riego. El PBOT fija como política de carácter obligatorio para las autoridades municipales la prohibición de venta y expendimiento y utilización en el territorio municipal de los pesticidas denominados doce del patíbulo, vetados por los organismos internacionales, con nivel toxicológico grado IV, V; con el objetivo de prevenir afectaciones genéticas y mutaciones del genoma humano.

Disminución De Riesgo Financiero: Los altos costos del crédito comercial y de “fomento” hacen no viable la financiación de las actividades del campo, las líneas de fomento prácticamente han desaparecido, por lo tanto se propenderá por disminuir los costos financieros por medio de fondos especiales de garantía como el Banco Rotatorio de Semillas y Herramientas y/o seguros agrícolas, que disminuyan el riesgo inherente a la actividad. En la estructura de costos habrá que incluir y evaluar la retribución al factor tierra, los costos financieros y costo de insumos.

Acciones Para Suavizar La Variabilidad De Los Precios Y Proteger El Mercado

Interno: Se desarrollarán mecanismos institucionales y se incidirá en la política nacional de importaciones, a fin proteger a la agricultura de la competencia desleal y de prácticas comerciales que atentan contra la actividad e introducen variaciones en los precios.

Seguridad Rural: Se considera que el crecimiento del sector agropecuario no podrá darse mientras no se solucione definitivamente el problema de la seguridad en el campo. Resolver esta problemática, es así como se buscarán mecanismos para evitar las invaluable pérdidas sociales y económicas, el ordenamiento territorial es viable si hay paz.

Desarrollo Institucional: Especial énfasis debe tener el desarrollo institucional del municipio, el papel asesor de la UMATA o Secretaría de Agricultura es básico, el nivel nacional y departamental han bajado el perfil en el apoyo al campo, por tanto el municipio debe fortalecerse con un enfoque gerencial moderno. La toma de decisiones en el sector, además de participativa y coordinada con el sector privado, se basará en sistemas de información oportunos y veraces. Se revitalizará el papel decisivo y decisorio del Consejo de Desarrollo Rural, como instancia de planificación en lo rural, articulando políticas y directrices nacionales, departamentales, sectoriales, que den frutos promisorios con iniciativas de carácter comunitario y participativo. Es menester reactivar los cuadros directivos de las organizaciones comunitarias, para que motiven a las bases en procura del trabajo solidario, concurrente, continuo, coherente, eficiente a través del cual se obtengan los objetivos trazados.

Regionalización Del Territorio: La regionalización es el espacio territorial a donde se proyectarán las políticas de desarrollo. De acuerdo con los parámetros de la metodología planteada por el IGAC, la definición de regiones deberá corresponder a tres criterios básicos: histórico - cultural, integración espacial y administración territorial. Se buscar el sentido de integración y pertenencia de la comunidad, la integración funcional de las regiones o áreas a una economía global y que los límites de la región coincidan con entidades territoriales, para garantizar la función planificadora y administrativa.

Fortalecimiento De La Asociación De Municipios: Teniendo en cuenta que al interior de los departamentos coexisten subregiones, como las asociaciones de municipios, regiones asociativas, que con alta identificación territorial y un profundo sentido de pertenencia, han iniciado procesos de planificación subregional, facilitando la prospección del desarrollo económico del territorio y que en el caso concreto del Oriente Antioqueño la creación de MASORA ha facilitado el trabajo concertado y participativo con los actores del desarrollo del área, para liderar e impulsar procesos de planeación y ordenamiento territorial, procesos que incluyen desde programas de fortalecimiento de la planeación local hasta la formulación de planes subregionales.

Mantenimiento Del Liderazgo Ambiental Regional: Es importante destacar el papel de CORNARE, líder en jalonar políticas y estrategias para la protección y conservación de los recursos naturales, con acciones reconocidas en el ámbito nacional, como la distribución de tasas retributivas, cuya finalidad conlleva a la realidad de quien contamina paga; la futura creación del fondo de mecanismos de descontaminación ambiental, mediante el cual se ofrecerá en el mercado internacional de valores el intercambio de

bonos que representan las áreas de bosques en sucesión y plantados del AOA, que asimilan CO₂ liberando O₂, en proporción 1/ 0.8. Esta representa una excelente estrategia que da solución a las comunidades en el aspecto económico, en la medida en que se revierte el servicio ambiental de equilibrio global que prestan los bosques tropicales a los países industrializados y a la sostenibilidad de las futuras generaciones. Por lo tanto será misión de todas las instancias municipales y subregionales, propender por el mantenimiento de la Corporación Autónoma CORNARE.

Aumento De La Productividad y Competitividad: Para ordenar el desarrollo del territorio es necesario además de incorporar la dimensión espacial a las actividades económicas de los agentes, examinar los índices de productividad, los componentes de alta tecnología y la incorporación de valor agregado en la producción final, identificando las regiones o subregiones del entorno que se constituyen en competencia, asimismo para el análisis territorial de la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño se proponen áreas y ejes económicos de competitividad y especialización.

Son factores de competitividad la tecnología empleada en los sistemas productivos y extractivos, los volúmenes de producción que garanticen una oferta negociable, la sostenibilidad de las actividades, la dotación de los recursos naturales, la gestión institucional y las relaciones de interacción sectorial con los centros de mercadeo.

El territorio del Altiplano es el soporte de la actividad económica, la eficiencia con que funcione y se articule a la economía antioqueña, colombiana e internacional, es la clave para determinar el nivel de vida de la población.

TITULO II. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL

CAPITULO I. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

Artículo 73º. Delimitación De Áreas De Conservación Y Protección De Los Recursos Naturales, Paisajísticos, Geográficos Y Ambientales Del Municipio De El Santuario.

- **Las Áreas De Competitividad Ambiental (ACAs),** que comprenden:

- ACA de Ecosistemas Estratégicos :

Ver Mapa Síntesis de la propuesta ambiental a nivel municipal, código 697211-07.

Compuesta por Zonas de protección, Zonas de aptitud forestal, distribuidas en 15 enclaves geográficos a lo largo y ancho del territorio del AOA. En San Vicente está el Ecosistema Estratégico de: 015, Zona Cuchilla Los Cedros, límites entre municipios de Marinilla y **El Santuario**.

- ACA de Regulación Hídrica :

Ver Mapa de Zonas de regulación hídrica a nivel del municipio, código 697211-10.

Que en la escala subregional comprende terrenos aportantes y receptores de agua según las cotas y cuencas siguientes (los correspondientes a **El Santuario** van subrayados):

- 2 250 msnm para la cuenca alta del río Negro-Nare;
- 2 550 m. para la cuenca del alto Piedras (valle de El Retiro);
- 2 395 m. para el Buey alto y medio (microcuencas Buey Alto, El Cardal, San Miguel, Buey Medio);
- 2 200 m. para la cuenca del río La Miel y el Buey Bajo.

Las cotas se definen como promedios por cuencas de las elevaciones de bocatomas de acueductos, según registros 1998 y 1999 de CORNARE y los municipios respectivos.

En el **Municipio de El Santuario** la ACA de Regulación Hídrica comprende :

-En la subcuenca de la Quebrada La Marinilla, tramos alto y medio, las tierras entre Alto Bonito y el límite con el municipio de Marinilla: en este sector perteneciente a la cuenca alta del río Negro-Nare rige, de acuerdo con los promedios de elevaciones de bocatomas de acueductos colectivos del Valle del Río Negro-Nare, una cota de 2.250 msnm como separación entre terrenos reguladores y terrenos receptores del recurso hídrico.

- El oriente del municipio, en áreas de drenaje del Río Samaná Norte (por intermedio del Río San Matías): en estas tierras onduladas y húmedas de la vertiente del Magdalena, el método utilizado para la zonificación de la regulación hídrica fue diferente. Por falta de datos de localización de acueductos se ubicó, en cada una de las cuencas de los ríos Melcocho, Santo Domingo y Cocorná, la cota que divide el territorio entre 1/3 de edificaciones con localización "cota arriba" y 2/3 de edificaciones con localización "cota abajo". La cota que cumple estos requisitos ubica pendiente arriba el territorio de Regulación Hídrica y pendiente abajo el territorio mayormente receptor de agua regulada por los terrenos de arriba.

Las cotas respectivas de regulación hídrica para la cuenca del Alto Samaná Norte-San Matías son (dentro del territorio de **El Santuario**):

- Río San Matías: 2250 msnm.

- ACA de Retiros de la Red Hídrica:

Ver mapa síntesis subregional de la propuesta ambiental 0000314-01.

Como Zonas adicionales de Protección: los retiros de la red hídrica son fajas de terreno de 50 y 30 metros, según sea red hídrica principal o afluente de esta, a lado y lado de los cauces de ríos, quebradas, represas y demás elementos de la red hídrica subregional. En relación a la dinámica fluvial e hidrológica, los 50 y 30 metros se miden a partir del período de retorno (2.33), definida de acuerdo con el respectivo estudio de llanura de inundación que para la red hídrica principal urbana deberá realizarse en el corto plazo (ver Acuerdo 016 de CORNARE). Cuando el cauce se encuentre confinado o encañonado, los 50 y 30 metros se miden a partir del borde del mismo.

En **El Santuario** el área en retiros es de similar proporción que en los demás municipios del AOA. Esto quiere decir que la densidad de cauces en metros lineales por hectárea está entre 10 y 100 m. (cálculos SIG realizados por Geosat), y de acuerdo con esto se dan las cifras de áreas de retiros, es decir, entre 600 m² y 6.000 m² por cada hectárea (10 000 m²). Lo anterior quiere decir que de cada hectárea de territorio entre la décima parte y la mitad, dependiendo de la densidad particular de drenaje, está en áreas de uso privativo de retiros fluvioacústres.

El área de retiros en **El Santuario**, así como en los demás municipios del AOA, se manifiesta de manera importante como área de influencia para la construcción y funcionamiento de Parques Lineales; en el caso de **El Santuario** habría un parque de tal naturaleza ubicado sobre la llanura aluvial de la Quebrada La Marinilla, aguas abajo de la cabecera municipal y comprendería una serie de espacios recreativos y ecológicos para el esparcimiento y educación ambiental de la población regional.

- ACA para el Saneamiento Básico Subregional :

Ver mapas subregionales 000313-03 (Relleno Sanitario) y 000314-01 (Plantas de Tratamiento de Aguas).

Ante la densificación de la ocupación y actividades humanas en el AOA es necesario el manejo ambientalmente viable de los residuos que dejan las actividades humanas. La Estrategia de Simultaneidad define para esto las siguientes áreas:

- **Para el municipio de El Santuario no es factible que se tenga como alternativa la construcción de un relleno sanitario subregional.**
- De localización potencial de **plantas de tratamiento de aguas residuales municipales.**

Además se hace necesaria la consideración de la gestión ambiental de residuos en otras áreas de influencia diferentes a las de un relleno sanitario y plantas de tratamiento subregional/municipales; esto incluye: disposición de desechos sólidos y líquidos en el AOA rural en general.

El **Municipio de El Santuario**, no presenta condiciones específicas en cuanto a la factibilidad de un saneamiento de escala subregional (relleno sanitario-desechos sólidos).

- ACA por Alta Densidad de Ocupación y Actividades Humanas:

Ver Mapa correspondiente a nivel del AOA, código 000313-06.

Estas son las mismas áreas receptoras de la zonificación de regulación hídrica. Las ACAs de alta densidad de ocupación están localizadas en los "corazones" socioeconómicos de las cuencas del AOA, que se ubican aguas abajo de las bocatomas con que la población se aprovisiona del recurso hídrico.

En el **Municipio de El Santuario** hay una densidad de ocupación mayor en el área de influencia de la Autopista que en las tierras del San Matías. **El Santuario** está al otro extremo del altiplano, en relación a la posición del Municipio de Guarne, y como tal le corresponde la función de puerta de salida hacia Santafé de Bogotá, o puerta de entrada a Antioquia desde Santafé de Bogotá, lo cual es una localización nada despreciable si se

toman en cuenta las pretensiones y proyectos de afianzar la vocación de centro de acopio agrícola del AOA con una central mayorista en el municipio.

En **El Santuario**, de manera parecida a Guarne y San Vicente, las actividades y formas de ocupación del territorio revisten una importancia especial por la problemática de fragmentación extrema de la propiedad, ya sea por partición de sucesiones familiares campesinas o por compraventa de predios con destino al pequeño veraneante procedente de Medellín o del Valle de Aburrá (en el área entre la Autopista y la cabecera municipal). El uso para la producción hortícola en **El Santuario** y las prácticas de manejo campesinas, están sacando un partido demasiado exigente de los suelos, en los cuales el desgaste ya es notorio, asomando los horizontes pardos y anaranjados del suelo inferior y el subsuelo, lo cual implica un avance de la erosión de difícil recuperación. Por otro lado se avanza demasiado en los desmontes, lo cual lleva a puntos peligrosos, visto esto desde la óptica de regulación hídrica. Ante estas eventualidades y las tendencias implícitas es preciso que **El Santuario** visualice estrategias y correctivos.

Con el ACA por altas densidades de ocupación se pretende que la normatividad ambiental del AOA cubija a todo el territorio, sin que esto signifique un incremento en los requisitos, trámites y demás, para el ejercicio de la ocupación del territorio por la población. En las áreas centrales más pobladas de **El Santuario** y del AOA en general, se requiere de una serie de especificaciones y reglas diseñadas para la retribución como contraprestación a la protección en Ecosistemas Estratégicos y Zonas de Regulación Hídrica, entre otras.

El Espacio Público En El AOA Y En El Municipio De El Santuario Rural: Espacios De Interés Ambiental

En relación a la dimensión ambiental, el espacio público se debe entender como los espacios territoriales que por sus connotaciones de servicios ambientales y contribución al equilibrio de ecosistemas naturales, merecen ser considerados como de acceso libre o relativamente libre para la población en su conjunto, previa garantía de que el tráfico que implica el turismo ambiental o geográfico no conducirá a su deterioro.

Estos espacios se refieren de forma fundamental a: el sistema fisiográfico o de relieve subregional (la Cordillera Central y sus derivaciones); el sistema de la red hídrica subregional; el conjunto de los bosques naturales de la subregión; el patrimonio natural subregional conformado por accidentes geográficos o sitios de condiciones biofísicas especiales (saltos de agua, monolitos masivos, encañonamientos de ríos, cerros de formas singulares, etc.).

Se entiende que la posibilidad de acceso al espacio público requeriría de la condición previa de "saneamiento" legal por parte del gobierno; esto quiere decir que los sitios que propondremos como de espacio público por razones ambientales figuran hoy en su mayoría como propiedad de particulares que tienen por derecho la atribución de restringir el paso por sus predios. La única forma para obtener el uso real de ese espacio público es mediante la adquisición de los predios respectivos.

El Espacio Público Del Patrimonio Natural Orográfico

El **Municipio de El Santuario** incluye dentro de su jurisdicción algunos espacios de importancia como áreas naturales de interés general. Estas coinciden con accidentes geográficos como el cerro El Morro o los cerros en donde nacen las quebradas Bodegas y El Salto, que tienen una panorámica excelente sobre el oriente lejano y el embalse de El Peñol-Guatapé y la piedra del mismo nombre.

Como en el caso del Municipio de San Vicente, y un poco Marinilla, las elevaciones sobre el nivel del mar en jurisdicción de **El Santuario** no son realmente destacables. Hay muy pocos cerros del orden de los 2500 metros.

Esto se debe a que las cadenas montañosas en **El Santuario** corresponden al perímetro subregional de montañas en la zona más próxima a la cuenca baja en la entrada a la zona de El Peñol; en esta zona las montañas divisorias de la cuenca Negro-Nare han bajado notablemente de elevación promedio comparadas con lo propio para La Agudelo (Municipio de El Retiro), que es el otro extremo del Valle del Río Negro.

Por otro lado, la cordillera de Los Cedros, que es compartida con Marinilla, corresponde a una cuchilla secundaria, que es divisoria entre los altiplanos contiguos del Río Negro y de El Peñol-Guatapé y no presenta una elevación promedio significativa. Digamos por último que el eje cordillerano que divide a **El Santuario** con el Alto Samaná Norte es el filo divisorio entre las cuencas Negro-Nare y Samaná, que se vuelven a juntar muchos kilómetros hacia el oriente, cerca a la desembocadura en el Río Magdalena, de este complejo hídrico que baja de la Cordillera Central antioqueña.

El Espacio Público Del Patrimonio Natural De Bosques Naturales Y Ecosistemas Estratégicos

El **Municipio de El Santuario** incluye dentro de su jurisdicción espacios correspondientes al Ecosistema Estratégico de la Cuchilla de Los Cedros. Esta cuchilla ha sido clasificada como ecosistema estratégico por sus condiciones boscosas y/o por la necesidad de una recuperación del bosque natural perdido. En Los Cedros predominan los requerimientos de recuperación de coberturas protectoras perdidas a manos de la intervención humana. Los bosques de **El Santuario** pertenecen a las categorías de bosque secundario temprano (que es lo mismo que rastrojo medio y alto), y bosque secundario intermedio (rebrotos de bosque con árboles de 6 a 10 metros de altura).

- El Espacio Público Del Patrimonio Natural De La Red Hídrica

Por encima de otras consideraciones, el espacio público de la red hídrica representa un enlace entre los espacios urbano y rural, y una oportunidad de sanear en términos de propiedad privada y accesibilidad, las áreas correspondientes a retiros y terrenos de influencia inmediata sobre la red hídrica central en cada municipio del altiplano. Esto se ha pretendido lograr con la adecuación de Parques Lineales de la red hídrica principal del Valle del Río Negro; para ello se cuenta con un proyecto elaborado por MASORA, que cubre de manera integral el tema. Estos parques serían franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano-rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc. En el caso de **El Santuario**, el Parque Lineal

correspondiente cubriría el área de influencia urbana y el área de influencia rural, aguas abajo (Quebrada La Marinilla) de la cabecera, por un tramo de por lo menos 4 kilómetros.

El Santuario rural, por otro lado, tiene su aporte a la riqueza hídrica del AOA. Esta condición se la otorgan sobre todo las quebradas del sistema de La Marinilla, como son La Aldana, El Morro, Bodegas, El Salto y otras y también las que drenan hacia el San Matías y, por su intermedio, al río Samaná Norte y su gran afluente el Cocorná. Las condiciones hídricas de **El Santuario** (San Matías) no son comparables a las de la zona del Samaná Norte en El Carmen, área que sobresale muy por encima, por las condiciones de poca contaminación, cascadas y aguas cristalinas. Las condiciones de la red hídrica en general ofrecen el mismo problema: apropiación por propiedad privada de manera legal pero inconveniente para las necesidades municipales y subregionales.

Cinturones Y Corredores Ambientales Estructurantes Del Territorio Del AOA Y Conexión Con Regiones Vecinas: Relaciones Territoriales Con El Municipio De El Santuario: Las Áreas de Competitividad Ambiental conforman en el AOA una red de corredores y "manchas" de diferentes tamaños y formas en las que es prioritaria una conservación o una recuperación de los ecosistemas naturales en sus mejores formas posibles. Lo anterior de acuerdo con una gradación de diferentes zonas: desde las más protegidas, pasando por áreas de amortiguación, hasta áreas en que se mezclan de manera explícita la ocupación humana y las formaciones naturales.

El **Municipio de El Santuario** ocupa la esquina suroriental de la cuenca alta del Río Negro-Nare; con esta ubicación **El Santuario** "cubre" la frontera con el oriente lejano y con Santafé de Bogotá. Esta función la cumple con las cabeceras de La Marinilla que limitan con el Alto Samaná Norte. Los bosques naturales del municipio no presentan un desarrollo muy significativo, pero en su condición de rastrojos y bosques jóvenes de todas maneras tienen un efecto estructurante de división entre territorios vecinos.

La cordillera de Los Cedros, que debe su nombre muy seguramente a los árboles de cedro que en el pasado proliferaron allí (y fueron talados), también tiene una función de delimitación, esta vez con el territorio vecino de influencia de la represa del Peñol-Guatapé, que cubre el inicio del tramo en que el Río Negro toma el nombre de Río Nare. Hacia el occidente de **El Santuario** se encuentran las tierras de influencia de la vía hacia el municipio de Granada, que también constituyen el territorio de influencia del alto Samaná en **El Santuario**. Estas son tierras relativamente colinadas, lo cual es favorable para la ocupación humana. El Alto San Matías tiene la desventaja de ser zona de contacto con el aire muy húmedo que viene del Magdalena, lo cual dificulta las actividades agropecuarias, empobrece los suelos y reduce la oferta natural de esta parte del territorio municipal.

A nivel interno del altiplano del Río Negro no existen formaciones naturales que pudieran servir de límite con Marinilla. La cordillera enmarcada por los cerros de San Eusebio y El Morro, sirve de límite natural con El Carmen de Viboral al que se llega desde la Autopista, pasando la carretera de las veredas La Aldana y San Eusebio.

En la escala subregional la red de Ecosistemas Estratégicos y áreas de regulación hídrica adoptan un patrón espacial en el que predominan las formas lineales y alargadas

(cinturones y corredores) a lo largo de los fillos divisorios de las principales cadenas montañosas de la región. Los bosques y cordones montañosos de **El Santuario** tienen una relativa continuidad con los bosques de El Carmen, que a su vez conectan con la cuchilla límite entre La Unión y El Carmen, la cual empalma con el eje del páramo de Sonsón, Argelia y Nariño. También existen relaciones directas con los bosques correspondientes al área de influencia del embalse del Peñol-Guatapé.

El oriente antioqueño, en términos de biota y estructura regional debe ser visto como un gran macizo montañoso que comprende los valles del río Negro-Nare, el río Medellín-Porce, el cañón del Buey-La Miel y el alto Samaná Norte. Todo este conjunto actuando al unísono tiene importantes efectos de regulación climática, estructuración del paisaje y de contribución a la biodiversidad regional. Además, se debe tener en cuenta el enlace de regulación climática y de manejo de áreas naturales que se establece a través de estas tierras, vía los municipios de El Retiro, La Ceja, La Unión y El Carmen, con los bosques del Páramo de Sonsón, Argelia y Nariño y del territorio tropical de San Luis-Río Claro. La magnitud exacta de estas contribuciones (en el aspecto biota y biodiversidad) está por valorarse con exactitud mediante la información aportada por investigaciones sobre fauna y flora contratadas por CORNARE con la Universidad de Antioquia en los últimos años. Este conjunto de áreas naturales tiene una cuota de aporte a la regulación climática de gran escala, regulando la meteorología del Magdalena Medio, el Valle de Aburrá y el cañón Cauca-Arma, entre otros.

Artículo 74º. Zonas De Amenazas Y Riesgos De Desastre: Ver Mapa respectivo, código 697211-09.

Comprende esta área una zonificación de la susceptibilidad a la erosión, dada como una combinación de erosión actual y potencial en las áreas rurales. Se clasifica entonces el territorio en: áreas de susceptibilidad severa, áreas de susceptibilidad moderada y áreas no susceptibles a la erosión. A este panorama se le combina la distribución espacial de edificaciones y red vial, como estructuras construidas por el hombre que pueden estar en esas áreas de mayor o menor riesgo y amenaza de desastre.

En el **Municipio de El Santuario** se da una topografía y relieve favorables a la ocupación humana. La mapeación de los diferentes aspectos físico-bióticos, como son la altimetría, los usos del suelo, las pendientes, la aptitud de uso, etc., indica sin embargo una fragmentación apreciable en el **Municipio de El Santuario** de las condiciones territoriales. En **El Santuario**, por la estrechez de los valles intercolinarios, es de esperar una dinámica hidrológica relativamente turbulenta, desfavorable a la ocupación de vegas y sitios cercanos a ellas. También se espera que en **El Santuario** haya una alta variación espacial entre las susceptibilidades a la afectación por eventos del tipo deslizamientos o inundaciones, condición dada por intrincado de la hidrografía y el relieve.

CAPITULO II.

ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA

Artículo 75º. Zonas De Competitividad Económica Municipal: Retomando los planteamientos realizados en la conceptualización del diagnóstico sobre competitividad y zonificación (ver documento de Soporte Técnico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial), el objetivo que se tiene en la elaboración de los PBOT y referente al cumplimiento del numeral 2 del artículo 14 de la Ley, es explicar cómo influyen las actividades económicas en la configuración territorial municipal y a la vez, cómo la capacidad de soporte territorial local determina la dinámica económica. Además de las exigencias de señalamiento de zonas y condiciones de actividades del sector primario, se consideró básico determinar las áreas y corredores para localización del sector industria manufacturera, servicios, comercio y turismo; aunado a lo anterior y como se reseñó en el componente general, se analizó la zonificación propuesta en relación con los ejes viales de competitividad económica, tanto a escala municipal como subregional.

Se presenta el mapa para El Santuario con la síntesis de la propuesta económica, donde se localiza el área de competitividad agropecuaria - sector primario, el corredor industrial, corredor turístico, área forestal y minera. La reglamentación y expedición de licencias para las diferentes actividades, usos y/o construcciones, se hará en función de la localización del predio en las respectivas zonas. (Ver mapa 697224-01 Zonas de Competitividad Económica – Síntesis Municipal).

75.1 Zonas De Competitividad Agropecuaria Municipal: Zona de competitividad agropecuaria es aquella que emplea tecnología en los sistemas productivos, genera volúmenes de producción que garantizan una oferta negociable y la sostenibilidad de las actividades, propende por la protección de los recursos naturales y, las relaciones de interacción comercial, las integran con los centros de acopio y mercado. Seguidamente y de acuerdo con las definiciones establecidas en el componente general, se establece la zonificación para el municipio respetando las calidades agroecológicas del suelo. (Ver mapa 697224-02, Zonas de Competitividad Agropecuaria).

Se desarrollan en estos territorios los cultivos permanentes y transitorios, la mayoría con técnicas tradicionales, con apoyo de programas de transferencia de tecnología de la nación, el departamento y la UMATA Municipal. No se presentan graves conflictos con las normas ambientales, Acuerdo 016 y áreas de regulación hídrica, por tanto se propone el fomento y desarrollo de cultivos. Además estas zonas ofrecen ventajas competitivas y factores favorables de los terrenos para la expansión de la frontera agrícola, están ubicadas en torno a ejes viales económicos estructurantes y municipales importantes. La población campesina que deriva su ingreso de la actividad agropecuaria registra niveles aceptables de ingreso, deteriorado en los últimos semestres por problemas climáticos, fitosanitarios y aplicación intensiva de químicos, incrementando los niveles de contaminación y los costos de producción hasta límites no rentables.

Se localiza y concentra en los territorios centrales del municipio, en especial en las veredas de Portachuelo, Buenavista, Valle de María, La Serranía, Morritos, El Retiro, El Salaito, El Carmelo, Lourdes, Potreritos, y Los terrenos bajos de Aldana, Las Lajas y El Morro; se incluyen también La cuchilla y Vargas. Se propone como la gran zona a proteger para el desarrollo de la actividad agropecuaria, la más competitiva en la economía del municipio, con una buena variedad de productos, aunque con retos en lo referente a producción limpia y esquemas de diversificación.

Zonas De Desarrollo Agroforestal - Aptitud Forestal - Zaf. Son territorios que presentan cultivos importantes con énfasis en transitorios - horticultura, lo que genera conflictos con aspectos ambientales, al constituir la práctica agrícola los llamados "suelos sueltos", además exige considerar áreas ambientales restringidas y ecosistemas de manejo especial. La expansión de las áreas cultivadas debe hacerse con especial cuidado, en beneficio de las áreas con implicaciones ambientales presentes en algunas de las unidades de producción del territorio. Estas zonas están articuladas a ejes viales estructurantes y municipales. La Población que reside en estas zonas presenta las mismas características económicas que la anterior.

Esta zonificación se registra en la mayoría de las veredas al nor-orienté del municipio, desde Palmarcito, El Palmar, San Matías Granada y San Matías Trinidad, La Paz, El Socorro, Las Palmas, Valle de Luna, Guadualito y Campo Alegre. La mayoría de los terrenos de estas veredas están calificados como de aptitud forestal, por tanto sus cultivos deben estar orientados a técnicas agro silvo pastoriles, complementariamente tienen tierras clasificadas como de regulación hídrica y manejo agropecuario, zonas detalladas seguidamente.

Zonas De Desarrollo Agroforestal - Regulación Hídrica - Zrh. Esta zona está definida para **El Santuario** en el estudio del tema físico biótico a partir de la cota 2.250 msnm para las cuencas de los ríos Samaná - subcuenca San Matías y Río Negro respectivamente, esta zona tiene como finalidad proteger el recurso hídrico, su mayor incidencia se da en la zona norte del municipio en las veredas Pavas, Bodeguitas, Bodegas, La Aurora y El Salto; en la zona sur se protege el futuro del recurso hídrico con la zonificación en esta categoría de la parte alta de las veredas de El Morro, Morritos, La Serranía, Las Lajas - El Roble, Aldana y San Eusebio. Los índices de densidad para vivienda y porcentajes de destinación para la protección de coberturas del suelo serán más amplios que en las zonas Zaf, pero las técnicas de cultivo se orientarán con criterio ambiental.

Zonas De Manejo Agropecuario - Zma. Como se observa en el mapa de zonificación propuesta, existen unas áreas, más bien restringidas en el caso de **El Santuario**, que permiten actividades agropecuarias sin restricción, pero sin generar la continuidad y escalas de producción del tipo de la zona de "fomento y desarrollo"; complementan actividades de manejo agroforestal. Se registran algunas extensiones en las veredas Pantanillo, Pavas, Bodegas, La Tenería y El Salto, además en las veredas limítrofes con Granada, complementando actividades en zonas Zaf.

Zonas De Restricción A Nuevos Desarrollos Económicos Zp. Como se observa en el mapa de zonificación propuesta, existen unas áreas, más bien restringidas en el caso de **El Santuario**, que permiten actividades agropecuarias sin restricción, pero sin generar la continuidad y escalas de producción del tipo de la zona de "fomento y desarrollo"; complementan actividades de manejo agroforestal. Se registran algunas extensiones en las veredas Pantanillo, Pavas, Bodegas, La Tenería y El Salto, además en las veredas limítrofes con Granada, complementando actividades en zonas Zaf.

Áreas Con Programas De Fomento De Carácter Socio Económico. Comunidades En Conflicto Con Los Denominados "Hechos Cumplidos" Del Acuerdo 016 De Cornare. Se hace referencia a los terrenos en conflicto con el uso potencial respecto a los cultivos actuales, la horticultura constituye por el tipo de labranza los denominados "suelos sueltos", propicios para la erosión y pérdida de las calidades agroecológicas, por tanto la UMATA deberá formular programas especiales para introducir variedades de cultivos permanentes, semilimpios y densos.

Áreas De Manejo Especial En La Zonificación Agropecuaria. Como se anotó anteriormente existen áreas de manejo especial que deben tenerse en cuenta en la zonificación de competitividad agropecuaria propuesta, al presentarse superposición de conflicto entre actividades productivas del campo y ecosistemas estratégicos (zonas de aptitud forestal, de protección y regulación hídrica), coincidentes en la mayoría de las veces con las áreas de protección estipuladas en el Artículo Octavo del Acuerdo 016 de 1998 de CORNARE.

Las Áreas de Manejo Especial en Zonas de Competitividad Agropecuaria del AOA son diez, de las que el municipio tiene localizadas dos, identificadas en el mapa con los números 1 y 2:

Area de manejo especial N°1. **Municipio de El Santuario:** Zona de la cuenca alta del Río San Matías (Vía a Granada).

Area de manejo especial N°2. Límites entre el Carmen de Viboral, **El Santuario** y Cocorná; Zonas costado oriental Valle de las Cimarronas, Area de Influencia Vereda el Morro.

75. 2 Zona De Competitividad Industrial Municipal: Se propone como área de localización de la industria para **El Santuario**, un corredor conformado por 250 metros a lado y lado del eje vial entre límites de la Autopista Medellín - Santafé de Bogotá con el Municipio de Rionegro y con el Municipio de Cocorná, Eje Estructurante Subregional N°1, que posibilita procesos de integración y accesibilidad vial al mercado del Area Metropolitana del Valle de Aburrá y del resto del país, principalmente Santafé de Bogotá y Costa Atlántica. Se fomentará la localización de agroindustria y en general la manufactura con procesos limpios y de alta tecnología. (Ver mapa 697224-03 Zonas de Competitividad Industrial, Turística, Forestal y Minera).

75.3 Zona De Competitividad De Turismo Y Servicios: El área de competitividad turística comprende una serie de corredores y sitios a lo largo de vías específicas y que fueron resultado del Plan de Desarrollo Turístico del Oriente Antioqueño. El sentido longitudinal más que transversal de estos corredores hace que predomine la circulación y desplazamiento por la red vial de usuarios del turismo y servicios, como elemento distintivo. El turismo de los corredores es una actividad predominantemente de carretera y plaza principal, sin alejamiento a lo largo de vías secundarias.

El **Municipio de El Santuario** se articula directamente al eje estructurante de actividades turísticas Medellín - Santafé de Bogotá, pero el ingreso a territorios de **El Santuario** ha sido tangencial. Se propone, con base en el mejoramiento de las vías

terciarias, aprovechar los balcones naturales que brindan los cerros, para fomentar el ecoturismo.

75.4 Zona De Producción Forestal: La silvicultura como actividad económica, es decir la plantación de bosques orientada básicamente a especies de coníferas, ha registrado aportes muy bajos a la generación de valores agregados de la economía, tanto a nivel departamental como del Altiplano del Oriente Antioqueño. En principio por la misma calidad de la madera, no empleada en procesos de fabricación de muebles de calidad en las mismas carpinterías de la subregión, también por problemas en la localización de las plantaciones, muy alejadas de la red vial principal. Asimismo para enfrentar demandas de procesos industriales como la fabricación de papel, la oferta resulta mínima. El **Municipio de El Santuario** no registra el desarrollo de plantaciones, pero sí debe proteger el bosque natural generado del recurso agua.

75.5 Zona De Producción Minera: Este sector de la actividad económica se considera como poco competitiva y estratégica para el municipio, la única actividad se registra en la vereda La Paz, extracción de materiales de construcción.

Artículo 76º. Consideraciones Ambientales Sobre Las Zonas De Competitividad Económica:

76.1º Lo Ambiental En Zonas Agropecuarias: El manejo especial en zonas de fomento y desarrollo agropecuario y agroforestal es aquel en el que se adoptan medidas un tanto estrictas para la conservación de la fertilidad y de los horizontes orgánicos de los suelos. Este manejo es necesario en aquellas zonas del AOA en las que se cruzan en forma crítica actividades agropecuarias establecidas con las llamadas Areas de Competitividad Ambiental. Esto se aplica a veredas en las que viven comunidades que se han desempeñado tradicionalmente en actividades agropecuarias que constituyen el sustento familiar.

El énfasis lo haremos en el cruce espacial entre ecosistemas estratégicos - áreas de regulación hídrica con áreas de producción agropecuaria. Los ecosistemas estratégicos y los bordes montañosos de importancia para la producción de agua serán abordados desde el punto de vista de las Zonas de protección (Zp) y las Zonas de aptitud forestal (Zaf) que los componen, así como las áreas perimetrales de regulación hídrica. Se debe advertir que la consideración de los retiros de la red hídrica no se realizará de manera explícita, ya que se sabe que la intrincada red de retiros comentada con nombres geográficos propios nos ocuparía todos los espacios de análisis. Adoptaremos más bien un criterio en el que quedan implícitas las medidas de conservación de usos verdes en las áreas anexas a la red hídrica del AOA.

El trasfondo conceptual de todo esto es el siguiente:

1) **Existe Una Aptitud De Uso De La Tierra Con Localización Concreta En El Territorio.** Dentro del AOA existen unas áreas que por su potencialidad de uso son más aptas para actividades agrícolas y pecuarias, que las que actualmente y en vísperas del cambio de milenio están siendo trabajadas.

2) **En Este Siglo Se Han Dado Cambios Generales En Los Usos Del Suelo Del AOA.** Las tierras en uso y coberturas agropecuarias del presente no son las mismas que las de hace cuarenta años. Hace más de cuarenta que el uso debe haber sido similar al presentado por el mapa de aptitud de uso del suelo del AOA (ver mapa con el escenario potencial del AOA, Subsistema Físico-biótico). En dicho mapa el uso potencial del suelo está caracterizado por una localización de los usos agropecuarios de acuerdo con un eje norte-sur que pasa por el área de Llanogrande, que comprende las extensiones más grandes de tierras planas de todo el AOA.

3) **Los Cambios De Uso Son Parte De Procesos Socioculturales Complejos.** Los cambios que se han dado van de un eje norte-sur que pasa por Llanogrande, a otro eje (del uso actual) que pasa por los territorios colinados o semiplanos de San Vicente, Marinilla, **El Santuario**, El Carmen y La Unión. La dinámica tras todo esto es un cambio generalizado en los dueños de la tierra, pasando la región de una economía predominantemente campesina, a una economía que vivió la influencia y desplazamiento de actividades industriales y de nuevas demandas urbanísticas del Area Metropolitana del Valle de Aburrá, época especulativa y de influencia socio - cultural.

4) **Imposibilidad De Revertimiento General De Uso Hacia Los Usos Potenciales.** El eje actual de las actividades agropecuarias de economías campesinas o similares tiene sus raíces en los complejos procesos urbanísticos y sociales. Existen conflictos generalizados de uso del suelo, en los que ese eje actual de producción agropecuaria recorre terrenos colinados y montañosos que corresponden a una aptitud marginal y bastante residual para las actividades económicas del campo. Se hace imposible por otro lado el traslado de las actividades agrícolas de, digamos, **El Santuario** y Marinilla, a las tierras muy fértiles y más aptas de las vegas del Río Negro - Nare, en terrenos de las haciendas y propiedades campestres de Llanogrande.

5) **Aceptación De Lo Actual, Pero "Bien Realizado".** Existe gran variedad de medidas y prácticas de conservación de suelos en agricultura, ganadería y actividades campesinas en general. Los manejos sostenibles y ambientalmente viables que se aplican a actividades agrícolas y pecuarias en zonas frágiles desde el punto de vista ambiental son de los siguientes tipos:

- *Siembra de barreras vivas en los campos de cultivo;
- *Terraceo de las pendientes cultivadas;
- *Manejo eficiente de drenajes, aguas de escorrentía y sedimentos en los campos de cultivo;
- *Siembras a través de la pendiente;
- *Construcción de trampas de sedimentos y acarreo de los mismos para abonado;
- *Uso de colchones de hojarasca (mulch) como protección del suelo desnudo;
- *Siembra de cercos vivos; uso racional de recursos madereros del rastrojo y el bosque;
- *Siembra de huertos de leña, envaradera, estacones y madera para construcciones rurales;
- *Siembra de plantaciones madereras, maderas de construcción y pulpas de papel;
- *Manejo de los desechos de cosecha con pilas de abono y compostación;
- *Cerramiento de los ciclos de desechos, con aplicación de abonos verdes, manejo de conejeras, estiércol, estanques piscícolas, etc.;

- *Uso mínimo del fuego y las quemas;
- *Uso de hornos/ estufas de leña/chimeneas calóricamente eficientes;
- *Conservación y/o recuperación de ecosistemas de bosque natural en ambientes frágiles como cañadas, retiros de red hídrica, laderas pendientes, filos de montaña y divisorias de aguas, entre otros sitios;
- *Manejo equilibrado de proporciones entre áreas cultivada, áreas de pastoreo, áreas de estabulación, áreas de vivienda, y áreas de bosques, entre otras, de acuerdo con lo que dictan los usos potenciales del suelo en las veredas en combinación con las realidades socioeconómicas; etc.

Manejo Agroforestal Vs Aplicabilidad. La aplicabilidad en el AOA de las medidas de conservación y manejo listadas es grande en teoría y muy baja en la práctica; "todo el mundo" entiende por ejemplo, qué es y cómo se hace una cerca viva; otra cosa es sembrar, esperar al crecimiento de los árboles-estacón y alambrar, como un proceso continuo y largo, para el cual las comunidades del oriente han demostrado no estar del todo preparadas; esta situación se atestigua con los resultados de programas institucionales de recuperación y manejo ambiental, que no han sido lo mejor en este sentido. La dificultad reside en acciones prácticas relacionadas con la iniciativa local; la capacidad de sacrificio veredal; la efectividad de la conducción y guianza con asesoría técnica de entidades estatales; la falta de espíritu comunitario para la interiorización de beneficios de programas subsidiados; etc. La postura del gobierno y sus entidades no interpretan siempre bien las necesidades del entorno en los diferentes sentidos. La postura de las comunidades por otro lado es exigente en exceso y poco desprendida.

Se puede afirmar que la implementación de manejos especiales agroforestales en zonas frágiles desde el punto de vista ambiental no garantiza del todo el alcance de objetivos de ordenamiento como puede ser la recuperación y/o conservación de coberturas naturales que tienen funciones de regulación hídrica, regulación climática, y otros importantes servicios ambientales. La pérdida de las capas fértiles de los suelos de **El Santuario** por ejemplo, podría entonces ser irreversible en vista de la baja capacidad de gestión que se da en la práctica para poner remedio a problemáticas de deterioro progresivo de los recursos naturales. Esta baja capacidad es de doble vía; es decir, tanto estatal como comunitaria. De todas maneras se cree que no queda otra alternativa que el intento de aplicación de correctivos en forma de prácticas agropecuarias ambientalmente viables para las áreas que por fuerza deben seguir siendo las que proporcionen la base productiva alimentaria del AOA. Es inaplazable un desarrollo institucional paralelo a la normatividad resultante del Plan de Ordenamiento Territorial, donde las UMATAs se fortalezcan y reciban el apoyo de Secretarías planificadoras y operativas.

76.2º Lo Ambiental En Zonas Industriales: Las principales zonas y/o ejes previstos por el presente ordenamiento para uso industrial o agroindustrial, se localizan en el "Área de atención por alta densidad de ocupación y actividades humanas", según la zonificación ambiental propuesta como alternativa al Acuerdo 016 de CORNARE. Esta localización implica las siguientes características (actuales) desde el punto de vista Físico-biótico:

- El área industrial comprende terrenos de las unidades geomorfológicas de lomeríos y valle, fundamentalmente.

- No alberga extensiones significativas de bosques, tanto naturales como plantados. Más aún, comprende parte de los territorios más centrales de la cuenca alta del Río Negro-Nare, los cuales presentan una notable ausencia de bosques, en todas sus formas (incluyendo los rastrojos).
- En el área de competitividad industrial, al igual que en otras áreas del AOA, los retiros de la red hídrica se encuentran notablemente desprovistos de vegetación protectora que pudieran estar asegurando el cumplimiento de funciones reguladoras ambientales en estos sitios.
- No presenta mayores desniveles de elevación snm, predominando las vegas amplias y planas de la red hídrica central del Río Negro, y las colinas con alturas de aproximadamente medio centenar de metros.
- El clima en el ACI tiende a albergar los menores promedios de lluvias y nieblas del altiplano del Río Negro, en tanto que los promedios de temperaturas diarias son los mayores de esa misma zona.

Compromisos Ambientales: Areas de manejo especial.

Las industrias deberán:

- Adecuarse a la normatividad ambiental prevista por CORNARE (tratamientos descontaminantes en los procesos industriales, otros).
- Contribuir en la conservación de las Áreas de Competitividad Ambiental (ACAs), referidas de manera explícita a los siguientes ítem:
 - ACAs por alta biodiversidad y/o entorno frágil (Ecosistemas Estratégicos -Zp y Zaf).
 - ACAs por potencial de regulación hídrica.
 - ACAs en retiros de la red hídrica (incluye parques lineales).
 - ACAs por localización de infraestructura de saneamiento básico subregional y/o municipal.

Se entiende que el propósito es:

- 1) Compensación según el principio de "usador-pagador", referido sobretodo al uso en gran escala de recursos como el agua y el aire.
- 2) Retribución y/o reparación de deterioro o daños causados al entorno natural y cualquiera de sus componentes (Agua, Aire, Suelos, Vegetación, Fauna), ocasionados ya sea por límites en la eficiencia (costos) de procesos descontaminadores, o por negligencia y mala conducta ambiental de la industria de que se trate.

Las contribuciones de la industria se harán de acuerdo con escala fijada previamente por las autoridades ambientales (CORNARE y Municipios), en la que se tenga en cuenta por lo menos:

- Tipo de industria: si es Industria o Agroindustria.
- Tamaño de la producción y/o de la infraestructura productiva, según sea Grande, Mediana y Pequeña o Artesanal.
- Estado actual del control ambiental industrial (adquisición y aplicación de procesos o tecnologías descontaminantes, según tipo de proceso industrial).

Las contribuciones de la industria (o agroindustrial) se efectuarán en un 60% (a costos de la fecha que sea el caso) en forma de acciones concretas en favor del mejoramiento

ambiental, en relación con el recurso natural sobre el cual se derivan o han derivado daños en relación con el proceso productivo industrial de que se trate. El restante 40% se aportará en dinero, para financiar los programas ambientales dirigidos a los objetivos recién aludidos. El controlador de estas erogaciones y acciones será el municipio, con veeduría y control de CORNARE y la ciudadanía.

76.3º Lo Ambiental En Zonas Turísticas: De las actividades de turismo y servicios asociados se derivan dos efectos principales que tienen que ver con el entorno natural:

1) **Impactos Directos Del Turismo:** Los efectos directos de los impactos y/o beneficios derivados de la actividad implican también contaminación por manejo de residuos; contaminación visual (publicidad, arquitectura inapropiada, etc.); contaminación por ruido ("paseos de olla y grabadora", ruido de discoteca, etc.); manejo inadecuado de espacios verdes. En todos los casos anteriores existe la opción opuesta, es decir de manejos adecuados en los diferentes sentidos, pues "no todo es malo".

2) **Perfil Cultural Del Turismo:** Este es el efecto de mayor alcance, consistente en que el perfil cultural del turista y del sector que le sirve se alejan de manera fundamental de los fines lúdico - ambientales que deberían promocionarse, a través de un sector que en teoría tiene parte del tiempo libre de los ciudadanos a su disposición. El sector turístico tiene la facultad potencial de dictarle a los consumidores de sus servicios modos de conducta, tipos de actividades, rutas de recorridos, entre otras opciones que se le presentan a los ciudadanos, tanto nativos del AOA como foráneos; dicho de otro modo, el sector turístico tiene una responsabilidad educativa ambiental, entre otras responsabilidades y deberes.

La actividad turística debe regirse por los siguientes principios y/o estrategias:

1) **Promoción De Entidad Rectora Subregional:** los municipios en bloque, y otras entidades de mayor cobertura dentro del AOA, procurarán crear algún ente u organización que pueda agrupar los intereses del sector a nivel del AOA, y con las características que aquí le asignamos (orientación hacia un desarrollo sostenible).

2) **Turismo Racional:** se perseguirá como fin principal la práctica de un turismo que sea racional en términos de la relación turista - entorno natural.

3) **Turismo Y Aprendizaje Del Territorio:** se promocionarán así mismo las áreas de importancia ambiental y el funcionamiento general ambiental del AOA, como motivos turísticos y de culturización para la población.

CAPITULO III.

ZONIFICACIÓN ESPACIAL: DELIMITACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS

Artículo 77º. De acuerdo con la definición de la Ley, los suelos suburbanos son actualmente zonas rurales (y seguirán siendo tales) que tienen usos del suelo y formas de vida combinados del campo y la ciudad. Según esta definición, lo que se pretende en el Plan es identificar las zonas que ya muestran estas características, especialmente visibles en el uso habitacional concentrado en esas zonas, llegando a sobrepasar las densidades rurales más altas aceptables; y, una vez identificadas, definir para ellas una delimitación

razonable, incorporando los predios adyacentes que ya de hecho o formalmente (mediante título público) muestran características de una intensa subdivisión predial rural.

Otros criterios adoptados para la delimitación son:

1. Que los predios sean adyacentes a vías carreteables existentes o realmente muy próximos a ellas;
2. Que la línea de delimitación cubra al máximo, predios completos de pequeño tamaño;
3. Que la zona disponga ya de los servicios públicos domiciliarios básicos (acueducto, alcantarillado, energía, aseo, teléfono), o que se pretenda dentro del plan (a un plazo dado) la dotación del (los) servicio (s) faltante (s);
4. Que disponga igualmente de la zona de los equipamientos colectivos requeridos (educación, salud, recreación, institucionales) o que estén incluidos en el plan a corto, mediano o largo plazo.

Artículo 78º. Identificación De Zonas Suburbanas:

Corredor Autopista: Constituido por toda una franja de terreno paralela a la Autopista, cuya dimensión y características debe concertarse con los municipios de Marinilla y Guarne. La longitud propuesta es de 500 metros a ambos lados de la vía.

Se plantea como un corredor de actividad múltiple para el asentamiento agroindustrial, servicios de carretera, ciudadelas comerciales y servicios de carácter metropolitano, desarrolladas en áreas mayores a 3000 m². El asentamiento de vivienda será aquel que sirva de complemento a las actividades agroindustriales y comerciales previstas.

Ciudadela Agroindustrial: Se propone el desarrollo de un globo de terreno de la instalación de un grupo de empresas dedicadas a la transformación de productos del campo con el fin de agregarles valor a los mismos, generar empleo calificado y fortalecer y consolidar la vocación agroindustrial del municipio. Se obtendrían economías de escala en insumos, procesos de comercialización. Se localiza en la Vereda La Floresta en los límites con la Vereda El Retiro, sobre el anillo vial sur oriental proyectado.

En esta zona, las áreas de lote serán al menos de 1000 m², y por consiguiente su densidad no podrá ser mayor de 10 viviendas por hectárea, con tendencia a que sea menor. El índice de ocupación no podrá ser superior al 20%, se deberá elaborar su respectivo PLAN PARCIAL, que implicará mejoramiento integral, el trazado y diseño de su sistema vial básico (a partir del que hoy existe); se deberá planear la complementación de su sistema de acueducto, será fundamental su sistema de disposición de residuos, tanto sólidos como líquidos, y también se deberá proyectar con mayor precisión la dotación del equipamiento comunitario faltante o complementario. Igualmente, se precisarán con mayor detalle las normas urbanísticas aplicables.

Artículo 79º. Intensidades Máximas de Ocupación y Densidades: Las intensidades (índices) de ocupación y las densidades están íntimamente ligadas, por lo cual se tratan los temas conjuntamente.

Densidades

Muy Alta: mayor de 40 viviendas por hectárea equivalente a lotes con área bruta menor de 250 m², esta densidad no será admitida en adelante para ninguna zona suburbana, las situaciones ya existentes (hechos cumplidos), deberán ser inventariados por el municipio para su control y para emprender las acciones necesarias que puedan revertir la situación (por ejemplo, la integración inmobiliaria). Sólo será admisible para zonas de vivienda de interés social, y sobre todo para situaciones de hecho ya creadas o para casos especiales debidamente sustentados técnicamente mediante documentación formal escrita. Estos indicadores corresponden a lotes mínimos de 333 m² y 250 m² respectivamente, incluyendo el áreas para la vía.

Media: entre 20 y 30 viviendas por hectárea, corresponde a lotes mínimos de 500 m² y 333 m² respectivamente.

Baja: menos de 20 viviendas por hectárea, corresponde a lotes con área mayor de 500m² por vivienda.

Áreas de Lote

La mínima absoluta (para casos especiales) será de 250m² por vivienda, incluyendo la vía. Es decir, si se le resta el área para la vía (5 m de media sección por 14 m de frente = 70m²), el área mínima de lote privado será de 180 m², sólo admisible para viviendas en serie (pero no adosadas) de interés social, y bajo el requisito de tener un sistema colectivo de disposición de residuos líquidos (alcantarillado).

Para loteos o fraccionamientos nuevos, el área mínima de lote será de 500m², incluyendo vía; o de 400m², si los lotes se encuentran frente a una vía de sección adecuada (mínimo 10m); pero se tratará que las áreas estén siempre muy por encima de esas mínimas.

Índices de Ocupación

Máximo: 30%, para casos especiales.

Medio: entre 20 y 30 %, el cual es medianamente aceptable.

Bajo: 20% o menor, es el ideal y el cual se debe lograr para las construcciones que se adelanten en el futuro.

Normas Complementarias

Índice de construcción: 2.0

Altura máxima de edificaciones: 2 niveles, más manzarda (9m)

Frente mínimo de lote: 14 m.

Sólo se admite vivienda unifamiliar

Retiros Obligados:

A fuentes de aguas principales (parques lineales): 30 m.

A otras fuentes menores: 15 m.

A vías nacionales o departamentales: 30 m. del eje.

A vías veredales o internas: 12 m del eje.

Retiros laterales y de fondo: para lotes mínimos (casos especiales), 3 m.

Para lotes nuevos: 5 m.

No se permite vertimiento de aguas residuales a ninguna corriente de agua.

Usos Permitidos

Además del uso habitacional, que es el principal, se admiten otros usos que sean complementarios a éste y que sean para el servicio directo de la comunidad, tales como:

*Equipamiento Institucional: administrativo, educativo, de salud, religioso, cultural, deportivo, recreativo.

*Locales comerciales y de servicio, de pequeña escala.

*Pequeñas empresas familiares y comunitarias, no contaminantes y de poca intensidad de ocupación locativa.

*Agroindustria de menor tamaño familiar y de producción limpia.

*Asentamientos turísticos y agroturísticos.

*En general, instalaciones que sean necesarias para el mejor servicio a la propia comunidad y que no generen impactos contra la población, contra el medio ambiente o contra la calidad urbanística básicamente residencial de la zona suburbana.

Artículo 80º. Servicios Públicos En Zonas Suburbanas: Las zonas suburbanas deben garantizar el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con las leyes que regulan la materia.

Los servicios que dependen de otras entidades diferentes al municipio (energía y teléfono), de hecho ya garantizan la oferta eficiente para atender la demanda que se requiere en el territorio que conforman la zona suburbana definida.

La disposición de los residuos sólidos deberá seguirse manejando bajo las prácticas tradicionales de incorporación al suelo, para los que son de carácter orgánico o biodegradables. Para los residuos no degradables, el municipio deberá incorporar estas zonas en sus procesos de recolección y disposición de los residuos sólidos, a través de la empresa que actualmente presta el servicio en el área urbana (Empresas Públicas de **El Santuario** E.S.P), de tal manera que en un plazo no mayor de tres años se haya logrado este propósito.

Para los residuos líquidos, el municipio deberá elaborar a corto plazo, dentro del Plan Parcial que se propone para la zona suburbana, el diseño de su plan de saneamiento que incorpore esta zona; y su construcción deberá estar terminada a mediano plazo.

Cuando la densidad de una área específica dentro de la zona suburbana sea baja, se podrán admitir soluciones individuales para sus residuos líquidos, diseñados con criterios técnicos específicos (por ejemplo, pozos sépticos).

El servicio de acueducto pertenece actualmente a la vereda dentro de la cual se encuentra la zona suburbana. Pero el municipio velará porque este servicio sea adecuado, interviniendo en lo que sea pertinente para garantizar que todas las viviendas gocen de él.

A mediano plazo, se deberá lograr además, que este servicio sea de agua potable, de buena calidad, construyendo la planta de tratamiento.

CAPITULO IV. ARTICULACIÓN

Artículo 81º. Sistema Vial: Adóptese como instrumento del ordenamiento territorial, en especial en lo referente a la articulación, el sistema vial municipal referenciado en el cuadro siguiente con detalle de tramos, longitud, articulación, carácter económico, jerarquía, especificaciones técnicas, proyecto a futuro y retiros mínimos al eje de la vía.

Artículo 82º. Ejes Viales De Competitividad Económica: Como se observará en el tema y mapas de ejes viales, detallados y propuestos para toda la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, el municipio se articula directamente al eje vial estructurante agropecuario N°1: Autopista Medellín – Santafé de Bogotá. (Municipios de Guarne – San Vicente – Rionegro – Marinilla – El Carmen de Viboral – **El Santuario**), principal canal de comercialización de su producción, y se conecta al N°2, a través de un eje vial estructurante transversal N°3: **El Santuario**– El Carmen de Viboral -- La Unión. Se propone el mejoramiento de especificaciones técnicas de este último para potenciar un circuito vial económico en el que el municipio se convierte en el centro integral en procesos de acopio y mercadeo, con el proyecto "Integrado de Comercialización y Transporte" que se construirá en el área de la vereda la Chapa. (Ver mapa 697224-04 Ejes de Competitividad Económica)

Ejes De Competitividad Agropecuaria. Los ejes de competitividad que específicamente articulan el territorio de **El Santuario** al desarrollo local, subregional y nacional son:

Eje vial estructurante número 1: Autopista Medellín – Santafé de Bogotá. (Municipios de Guarne – San Vicente – Rionegro – Marinilla – El Carmen de Viboral – **El Santuario**.)
Características: Eje estructurante principal del Altiplano del Oriente Antioqueño, conexión vial de carácter nacional, con proyección internacional por medio de la transversal central, y a través de esta a la transversal oriental y troncal occidental.

Ejes viales municipales asociados:

N.4: Vereda Salto Arriba - Vereda San José (Marinilla) –Cabecera **Municipio de El Santuario** - Autopista

N.5: Granada – **El Santuario** - Autopista

Eje vial estructurante número 3, de enlace entre los ejes 1 y 2: La Unión – El Carmen de Viboral – **El Santuario**.

Características: Subregional

Conflictos: El estado actual de la vía no permite una comercialización ágil y eficiente de la producción, tanto en el tramo del Municipio de El Carmen de Viboral como en **El Santuario**.

Proyecto: Ampliación, rectificación y pavimentación.

Sistema De Ejes Viales Industriales

Eje vial estructurante número 1: Autopista Medellín – Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne – Rionegro – Marinilla – **El Santuario**)

Características: Nacional. El tramo Guarne - Marinilla de destinará a la localización de la gran industria con carácter competitivo, en el tramo Marinilla - **El Santuario** se promoverá la localización de agroindustria.

Sistema De Ejes Viales De Turismo Y Servicios

Eje vial estructurante número 2: Autopista Medellín – Guarne – Marinilla – El Peñol; Marinilla - **El Santuario** - Puerto Triunfo - Santafé de Bogotá.

Ejes viales Municipales asociados:

N.1: Aeropuerto – Hipódromo Los Comuneros

N.2: "Las Piedras" – Cabecera de San Vicente – Autopista

Artículo 83º. Red Hídrica – Red De Parques Lineales: La articulación como instrumento del ordenamiento, a partir de los sistemas vial y de transporte y del espacio público, permite las "continuidades territoriales", tanto en la escala de la subregión como en la escala municipal. El parque lineal del Río Negro, como eje estructurador localizado en la centralidad del territorio, permitirá el libre acceso y desplazamiento a los parques lineales de la Quebrada La Mosca que cruza el municipio y cabecera de Guarne y la Quebrada La Marinilla que cruza los municipios y cabeceras urbanas de **El Santuario** y Marinilla.

Artículo 84º. Red De Centros: Cada vereda tendrá un centro básico, cada agrupación de veredas (UEF) tiene un centro de servicios más especializado y cada municipio contará con su centro de mayor jerarquía, funciones y equipamiento que es el centro urbano. A su vez la subregión contará con centros especiales que si bien se localizan en las zonas rurales, su equipamiento y servicios serán de escala regional, departamental e incluso internacional.

CAPITULO V. SECTORIZACIÓN

El **Municipio de El Santuario** estará sectorizado a nivel rural en veredas y UEF, que son agrupaciones de veredas.

Una UEF es instrumento para la planeación, el ordenamiento y la gestión territorial, por lo tanto será la base territorial para programar la inversión y el mejoramiento de la calidad de vida rural.

Artículo 85º. La UEF Mecanismo Para Dar Prioridad A La Inversión: Como consecuencia del diagnóstico del P.B.O.T., éste centrará la inversión social en la población con más necesidades básicas insatisfechas. Esta equivale en el Plan Veredal

aproximadamente a un 66% de la población encuestada por el SISBEN, razón por la cual el municipio deberá actualizar el sistema de información para el 100% de su población rural.

Artículo 86º. El Plan Veredal: Adóptese el siguiente Plan Veredal, en donde cada vereda y UEF establecen con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un sistema de información y un plan de obras para alcanzar el nivel básico de calidad de vida, lo cual permitirá fortalecer la planeación zonal y aumentar la capacidad de seguimiento y control comunitario. La formulación de proyectos y el inicio del sistema integral de información veredal parte de la iniciativa de cada junta de acción comunal y de cada junta de UEF.

De conformidad con la calidad de vida básica actual, se establecen los siguientes requerimientos mínimos:

1º. A nivel veredal: Cada vereda deberá contar a nivel comunitario con una escuela que preste los servicios de preescolar y básica primaria, una placa polideportiva, una sala múltiple que podrá estar en la misma escuela, un parque infantil, una junta de acción comunal, una junta de padres de familia y una tercera organización que puede ser la junta administradora de acueducto veredal, un grupo ecológico o un grupo de mujeres cabeza de familia.

2º. A nivel de Centro de UEF: deberá contener en la vereda centro, además de lo expuesto anteriormente para la vereda, una junta de UEF, para las agrupaciones más pobladas, básica secundaria y media vocacional, ampliación de centro deportivo para encuentros veredales, centro de apoyo y capacitación a la actividad económica predominante en las veredas, el cual servirá para efectos de la prestación de diversos servicios descentralizados de la cabecera municipal como encuentros lúdico – culturales, centros de votación y demás actividades requeridas para el desarrollo rural.

86.1 Plan De Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización Comunitaria: Este Plan define vereda por vereda y por UEF el déficit y requerimientos en la oferta educativa, en equipamiento social, en salud y en organización social.

86.2 Plan De Saneamiento Básico: Define el número de viviendas con y sin acueducto; con y sin eliminación de excretas; con y sin recolección de desechos sólidos.

86.3 Plan De Vivienda. Establece el número de familias con y sin vivienda propia y el número de familias hacinadas.

86.4 Plan Veredal Para Elevar La Calidad De Vida Con Enfoque En La Inversión Social Para La Población Con Mas Necesidades Básicas Insatisfechas:

UEF: VALLE LUNA

Centro: Vereda Valle Luna

Nro. de Veredas: 4

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF de Valle Luna¹ cuenta con 1.415 personas agrupadas en 278 familias y 257 viviendas; 160 familias poseen vivienda propia equivalentes al 57.55%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 1.95 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 3.05 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria
Junta de Acción Comunal
Junta de Padres de Familia

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 6				VARIABLE 7				VARIABLE 8		VARIABLE 9					
		% OFERT EDUCA	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				CALIFIC. MPAL PROM. SALUD 1 - 5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
			PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU.	1/2 VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MÚLTIP.	PARQUE INFAN.				J. ACCIÓN COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR4	LA PAZ	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR3	VALLE LUNA	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	GUADUALITO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	LAS PALMAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
	SUBTOTAL	25	4	0	4	4	44	1	0	4	4	84	16	67	0	0	4

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.
Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas
Construcción de una placa polideportiva en la vereda Valle Luna
Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
Construcción de parques infantiles en todas las veredas.
Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
	VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESE. SOL
CR4 LA PAZ	62	93.94	4	6.06	57	86.36	9	13.64	66	100.00	0	0.00
CR3 VALLE LUNA	19	100.00	0	0.00	15	78.95	4	21.05	19	100.00	0	0.00
CR4 GUADUALITO	92	95.83	4	4.17	89	92.71	7	7.29	96	100.00	0	0.00
CR4 LAS PALMAS	69	90.79	7	9.21	58	76.32	18	23.68	76	100.00	0	0.00
SUBTOTAL	242	94.16	15	5.84	219	85.21	38	14.79	257	100.00	0	0.00

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 242 viviendas de las 4 veredas

implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 219 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 257 viviendas (278 familias y 1.415 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
	FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR4 LA PAZ	38	52.05	35	47.95	29	39.73	44	60.27
CR3 VALLE LUNA	8	40.00	12	60.00	17	85.00	3	15.00
CR4 GUADUALITO	38	36.54	66	63.46	46	44.23	58	55.77
CR4 LAS PALMAS	34	41.98	47	58.02	39	48.15	42	51.85
SUBTOTAL	118	42.45	160	57.55	131	47.12	147	52.88

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 131 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

UEF: BODEGAS

Centro: Vereda Bodegas

Nro. de Veredas: 4

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF de Bodegas¹ cuenta con 895 personas agrupadas en 187 familias y 166 viviendas; 85 familias poseen vivienda propia equivalentes al 45.45%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.52 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.48 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria
Placa polideportiva
Junta de Acción Comunal
Junta de Padres de Familia

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 6				VARIABLE 7				VARIABLE 8		VARIABLE 9					
	% OFERT EDUC	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				CALIFIC. MPAL PROM. 1 - 5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
		PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU.	1/2 VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP. PARQUE INFAN.	J. ACCION COMUN.				J. PADRES DE FLIA	OTROS	
CR3 BODEGAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4 BODEGUITAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4 LA AURORA	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4 LA TENERÍA	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
SUBTOTAL	25	4	0	4	4	50	0	0	4	4	84	16	67	0	0	4

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

- Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
 Construcción de parques infantiles en todas las veredas.
 Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.
 Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
		VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESE. SOL
CR3	BODEGAS	54	96.43	2	3.57	17	30.36	39	69.64	55	98.21	1	1.79
CR4	BODEGUITAS	29	100.00	0	0.00	8	27.59	21	72.41	29	100.00	0	0.00
CR4	LA AURORA	13	35.14	24	64.86	15	40.54	22	59.46	37	100.00	0	0.00
CR4	LA TENERÍA	3	6.82	41	93.18	21	47.73	23	52.27	26	59.09	18	40.91
SUBTOTAL		99	59.64	67	40.36	61	36.75	105	63.25	147	88.55	19	11.45

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 99 viviendas de las 4 veredas
 implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 61 viviendas.
 Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 166 viviendas (187 familias y 895 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
		FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR3	BODEGAS	34	56.67	26	43.33	24	40.00	36	60.00
CR4	BODEGUITAS	14	42.42	19	57.58	17	51.52	16	48.48
CR4	LA AURORA	15	39.47	23	60.53	17	44.74	21	55.26
CR4	LA TENERÍA	39	69.64	17	30.36	24	42.86	32	57.14
SUBTOTAL		102	54.55	85	45.45	82	43.85	105	56.15

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 82 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

UEF: EL CARMELO

Centro: Vereda El Carmelo

Nro. de Veredas: 7

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF de El Carmelo¹ cuenta con 2.240 personas agrupadas en 464 familias y 414 viviendas; 197 familias poseen vivienda propia equivalentes al 42.46%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.47 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.53 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria
Placa polideportiva
Junta de Acción Comunal
Junta de Padres de Familia

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 6				VARIABLE 7				VARIABLE 8		VARIABLE 9						
	% OFERT EDUCA	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				CALIFIC. MPAL PROM. 1 - 5 SALUD	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL			
		PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU.	1/2 VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUJE.	SALA MÚLTIP.	PARQUE INFAN.				J. ACCION COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS	
CR3 EL CARMELO	50	0	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4 EL RETIRO	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	84	16	33	0	1	1	
CR4 LAS LAJAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4 ALDANA	50	0	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4 SAN EUSEBIO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4 EL MORRO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4 EL ROBLE	0	1	1	1	1	50	0	0	1	1	84	16	33	0	1	1	
SUBTOTAL	25	5	2	7	7	43	1	1	7	7	84	16	57	0	2	7	

El Roble es una vereda en conformación

Programas y Proyectos

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en las veredas El Retiro, Las Lajas, San Eusebio, El Morro, y El Roble.

Construcción de escuelas para básica primaria en El Retiro y El Roble.

Construcción de placa polideportiva en la vereda El Retiro.

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de parques infantiles en todas las veredas

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
	VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESE. SOL
CR3 EL CARMELO	36	26.67	99	73.33	47	34.81	88	65.19	134	99.26	1	0.74
CR4 EL RETIRO	13	29.55	31	70.45	24	54.55	20	45.45	43	97.73	1	2.27
CR4 LAS LAJAS	26	48.15	28	51.85	20	37.04	34	62.96	52	96.30	2	3.70
CR4 ALDANA	47	47.96	51	52.04	59	60.20	39	39.80	98	100.00	0	0.00
CR4 SAN EUSEBIO	19	79.17	5	20.83	18	75.00	6	25.00	23	95.83	1	4.17
CR4 EL MORRO	15	33.33	30	66.67	24	53.33	21	46.67	44	97.78	1	2.22
CR4 EL ROBLE	5	35.71	9	64.29	11	78.57	3	21.43	14	100.00	0	0.00
SUBTOTAL	161	38.89	253	61.11	203	49.03	211	50.97	408	98	6	1.45

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 161 viviendas de las 7 veredas

implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 203 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 414 viviendas (464 familias y 2.240 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
		FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR3	EL CARMELO	95	62.09	58	37.91	53	34.64	100	65.36
CR4	EL RETIRO	31	60.78	20	39.22	25	49.02	26	50.98
CR4	LAS LAJAS	39	63.93	22	36.07	25	40.98	36	59.02
CR4	ALDANA	53	48.62	56	51.38	54	49.54	55	50.46
CR4	SAN EUSEBIO	12	44.44	15	55.56	16	59.26	11	40.74
CR4	EL MORRO	27	57.45	20	42.55	25	53.19	22	46.81
CR4	EL ROBLE	10	62.50	6	37.50	9	56.25	7	43.75
SUBTOTAL		267	57.54	197	42.46	207	44.61	257	55.39

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 207 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

NOTA: En las veredas La Aldana y El Morro existe bachillerato SAT. Esta modalidad no es tomada como cubrimiento en educación por no ser un programa permanente.

UEF: PANTANILLO

Centro: Vereda Pantanillo
Nro. de Veredas: 5

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF Pantanillo¹ cuenta con 1.417 personas agrupadas en 308 familias y 273 viviendas; 121 familias poseen vivienda propia equivalentes al 39.29%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.33 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.67 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria
Placa polideportiva
Junta de Acción Comunal
Junta de Padres de Familia

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 6					VARIABLE 7					VARIABLE 8		VARIABLE 9				
		% OFERTA EDUCA	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL					PROM. SALUD 1-5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
			PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SEC. 1/2	VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP.	PARQUE INFAN.	CALIFIC. MPAL				J. ACCION COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR3	PANTANILLO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	33	0	0	1	
CR4	VARGAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4	LA CUCHILLA	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	84	16	33	0	1	1	
CR4	PAVAS	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	84	16	67	0	0	1	
CR4	EL SEÑOR CAIDO	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	84	16	33	0	1	1	
SUBTOTAL		15	5	2	5	5	25	3	2	5	5	84	16	46.6	0	2	5	

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.
 Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas
 Construcción de básica primaria en La Cuchilla y El Señor Caído
 Construcción de placca polideportiva en La Cuchilla, Pavas y El Señor Caído
 Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
 Construcción de parques infantiles en todas las veredas.
 Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.
 Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
		VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESECH. SOL
CR3	PANTANILLO	18	22.22	63	77.78	38	46.91	43	53.09	81	100.00	0	0.00
CR4	VARGAS	12	19.35	50	80.65	31	50.00	31	50.00	60	96.77	2	3.23
CR4	LA CUCHILLA	1	5.26	18	94.74	9	47.37	10	52.63	19	100.00	0	0.00
CR4	PAVAS	47	56.63	36	43.37	48	57.83	35	42.17	82	98.80	1	1.20
CR4	EL SEÑOR CAIDO	12	42.86	16	57.14	12	42.86	16	57.14	28	100.00	0	0.00
SUBTOTAL		90	32.97	183	67.03	138	50.55	135	49.45	270	98.90	3	1.10

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 90 viviendas de las 5 veredas
 implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 138 viviendas.
 Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 273 viviendas (308 familias y 1.417 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
	FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR3 PANTANILLO	55	58.51	39	41.49	38	40.43	56	59.57
CR4 VARGAS	34	52.31	31	47.69	22	33.85	43	66.15
CR4 LA CUCHILLA	11	50.00	11	50.00	9	40.91	13	59.09
CR4 PAVAS	62	67.39	30	32.61	36	39.13	56	60.87
CR4 EL SEÑOR CAIDO	25	71.43	10	28.57	19	54.29	16	45.71
SUBTOTAL	187	60.71	121	39.29	124	40.26	184	59.74

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 124 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

UEF: LOURDES

Centro: Vereda Lourdes
 Nro. de Veredas: 3

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF de Lourdes¹ cuenta con 885 personas agrupadas en 195 familias y 177 viviendas; 81 familias poseen vivienda propia equivalentes al 41.54%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.61 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.39 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria
 Placa polideportiva
 Junta de Acción Comunal
 Junta de Padres de Familia

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 6					VARIABLE 7				VARIABLE 8		VARIABLE 9				
		% OFERT EDUCAC	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				CALIFIC. MPAL PROM. SALUD 1 - 5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
			PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU.	1/2 VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP.	PARQUE INFAN.				J. ACCIÓN COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR4	EL SALADITO	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	84	16	33	0	1	1
CR3	LOURDES	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	POTRERITO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
	SUBTOTAL	17	3	1	3	3	33.3	1	1	3	3	84	16	56	0	1	3

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas.
 Construcción de escuela para básica primaria en El Saladito.
 Construcción de placa polideportiva en la vereda El Saladito
 Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
 Construcción de parques infantiles en todas las veredas.
 Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.
 Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
		VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESECH. SOL
CR4	EL SALADITO	16	31.37	35	68.63	27	52.94	24	47.06	46	90.20	5	9.80
CR3	LOURDES	15	34.88	28	65.12	10	23.26	33	76.74	43	100.00	0	0.00
CR4	POTRERITO	6	7.23	77	92.77	37	44.58	46	55.42	83	100.00	0	0.00
	SUBTOTAL	37	20.90	140	79.10	74	41.81	103	58.19	172	97.18	5	2.82

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 37 viviendas de las 3 veredas

implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 74 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 177 viviendas (195 familias y 885 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
		FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR4	EL SALADITO	36	65.45	19	34.55	16	29.09	39	70.91
CR3	LOURDES	24	52.17	22	47.83	19	41.30	27	58.70
CR4	POTRERITO	54	57.45	40	42.55	31	32.98	63	67.02
SUBTOTAL		114	58.46	81	41.54	66	33.85	129	66.15

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 66 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

NOTA: En la vereda Potrerito existe bachillerato SAT. Esta modalidad no es tomada como cubrimiento en educación por no se un programa permanente.

UEF: EL SALTO

Centro: Vereda El Salto

Nro. de Veredas: 4

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF de El Salto¹ cuenta con 704 personas agrupadas en 150 familias y 140 viviendas; 66 familias poseen vivienda propia equivalentes al 44.00%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 1.81 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 3.19 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria
Placa polideportiva
Junta de Acción Comunal
Junta de Padres de Familia

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 6					VARIABLE 7					VARIABLE 8		VARIABLE 9				
	% OFERTA EDUCATIVA	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				PROM. SALUD 1-5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL			
		PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU. 1/2	VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MÚLTIP.	PARQUE INFAN.				CALIFIC. MPAL	J. ACCION COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR3	EL SALTO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	BUENA VISTA	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	84	16	33	0	1	1
CR4	SAN MATÍAS - GRANADA																
CR4	PALMARCITO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
	SUBTOTAL	8	3	1	3	3	17	1	1	3	3	56	11	33	0	1	3

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas.
 Construcción de escuela para básica primaria en Buenavista
 Construcción de placa polideportivas en la vereda Buenavista
 Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
 Construcción de parques infantiles en todas las veredas.
 Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.
 Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS				
	VIV. SIN ACUED.	% VIV. SIN ACUED.	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL.	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL.	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL.	% VIV. CON RECOL. DESECH. SOL.	
CR3	EL SALTO	62	79.49	16	20.51	37	47.44	41	52.56	77	98.72	1	1.28
CR4	BUENA VISTA	2	25.00	6	75.00	4	50.00	4	50.00	7	87.50	1	12.50
CR4	SAN MATÍAS - GRANADA												
CR4	PALMARCITO	14	25.93	40	74.07	33	61.11	21	38.89	53	98.15	1	1.85
	SUBTOTAL	78	55.71	62	44.29	74	52.86	66	47.14	137	97.86	3	2.14

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 78 viviendas de las 4 veredas

implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 74 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 140 viviendas (150 familias y 704 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
	FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR3 EL SALTO	49	58.33	35	41.67	41	48.81	43	51.19
CR4 BUENA VISTA	6	60.00	4	40.00	4	40.00	6	60.00
CR4 SAN MATÍAS - GRANADA								
CR4 PALMARCITO	29	51.79	27	48.21	24	42.86	32	57.14
SUBTOTAL	84	56.00	66	44.00	69	46.00	81	54.00

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 84 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

NOTA: En la vereda Palmarcito existe bachillerato SAT. Esta modalidad no es tomada como cubrimiento en educación por no se un programa permanente.

UEF: VALLE DE MARÍA

Centro: Vereda Valle de María
Nro. de Veredas: 6

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF Valle de María¹ cuenta con 2.005 personas agrupadas en 419 familias y 389 viviendas; 173 familias poseen vivienda propia equivalentes al 41.29%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.55 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.45 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

Preescolar
Básica primaria
Placa polideportiva
Junta de Acción Comunal
Junta de Padres de Familia

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 6					VARIABLE 7					VARIABLE 8		VARIABLE 9			
		% OFERT EDUCA	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				PROM. SALUD -5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
			PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SEC. 1/2	VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP.	PARQUE INFAN.				J. ACCION COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR3	VALLE DE MARÍA	50	0	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	ALTO DEL PALMAR	25	1	0	1	1	0	1	1	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	LA SERRANÍA	25	1	0	1	1	75	0	0	1	0	84	16	67	0	0	1
CR4	LA FLORESTA	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	84	16	33	0	1	1
CR4	MORRITOS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	PORTACHUELO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
SUBTOTAL		25	5	1	6	6	38	2	2	6	5	84	16	61	0	1	6

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas, excepto en el centro de UEF
 Construcción de básica primaria en todas las veredas, excepto en el centro de UEF
 Construcción de placa polideportiva en El Alto del Palmar y La Floresta
 Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
 Construcción de parques infantiles en todas las veredas, excepto en la Serranía.
 Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.
 Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
		VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESECH. SOL
CR3	VALLE DE MARÍA	39	29.77	92	70.23	57	43.51	74	56.49	129	98.47	2	1.53
CR4	ALTO DEL PALMAR	21	63.64	12	36.36	26	78.79	7	21.21	33	100.00	0	0.00
CR4	LA SERRANÍA	14	43.75	18	56.25	5	15.63	27	84.38	32	100.00	0	0.00
CR4	LA FLORESTA	2	5.26	36	94.74	19	50.00	19	50.00	38	100.00	0	0.00
CR4	MORRITOS	12	17.91	55	82.09	29	43.28	38	56.72	66	98.51	1	1.49
CR4	PORTACHUELO	19	21.59	69	78.41	61	69.32	27	30.68	87	98.86	1	1.14
SUBTOTAL		107	27.51	282	72.49	197	50.64	192	49.36	385	98.97	4	1.03

- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 107 viviendas de las 6 veredas.
- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 197 viviendas.
- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 419 viviendas (389 familias y 2.005 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
	FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR3 VALLE DE MARÍA	81	58.70	57	41.30	50	36.23	88	63.77
CR4 ALTO DEL PALMAR	21	60.00	14	40.00	20	57.14	15	42.86
CR4 LA SERRANÍA	13	39.39	20	60.61	15	45.45	18	54.55
CR4 LA FLORESTA	23	56.10	18	43.90	17	41.46	24	58.54
CR4 MORRITOS	47	62.67	28	37.33	28	37.33	47	62.67
CR4 PORTACHUELO	61	62.89	36	37.11	42	43.30	55	56.70
SUBTOTAL	246	58.71	173	41.29	172	41.05	247	58.95

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 172 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

NOTAS:

En la vereda Palmarcito existe bachillerato SAT. Esta modalidad no es tomada como cubrimiento en educación por no ser un programa permanente.

- La vereda La Serranía está en conformación.

UEF: SAN MATÍAS

Centro: Vereda San Matías

Nro. de Veredas: 3

1. CARACTERISTICAS GENERALES

La UEF San Matías¹ cuenta con 484 personas agrupadas en 87 familias y 82 viviendas; 48 familias poseen vivienda propia equivalentes al 55.17%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.36 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.64 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es una vereda es el siguiente:

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

Básica primaria
 Placa polideportiva
 Junta de Acción Comunal
 Junta de Padres de Familia

2. Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 6					VARIABLE 7					VARIABLE 8		VARIABLE 9			
		% OFERT EDUCA	DÉFICIT OFERTA EDUCATIVA				% OFERTA EQUIP. SOC.	DÉFICIT EQUIPAM. SOCIAL				PROM. SALUD -5	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
			PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU. 1/2	VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP. PARQUE INFAN.	CALIFIC. MPAL				J. ACCION COMUN.	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR3	SAN MATÍAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	EL SOCORRO	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
CR4	CAMPO ALEGRE	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	84	16	67	0	0	1
SUBTOTAL		25	3	0	3	3	50	0	0	3	3	84	16	67	0	0	3

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un centro educativo para básica secundaria y media vocacional
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de preescolar en todas las veredas
 Construcción de salas múltiples en todas las veredas.
 Construcción de parques infantiles en todas las veredas.
 Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.
 Capacitación y apoyo a la organización social, especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes.

3. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN DE EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
		VIV. SIN ACUED	% VIV. SIN ACUED	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUED.	VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. SIN SERV. ELIM. EXCR.	VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	% VIV. CON SERV. ELIM. EXCR.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL	% VIV. CON RECOL. DESECH. SOL
CR3	SAN MATÍAS	19	100.00	0	0.00	11	57.89	8	42.11	19	100.00	0	0.00
CR4	EL SOCORRO	16	34.04	31	65.96	29	61.70	18	38.30	47	100.00	0	0.00
CR4	CAMPO ALEGRE	12	75.00	4	25.00	13	81.25	3	18.75	16	100.00	0	0.00
SUBTOTAL		47	57.32	35	42.68	53	64.63	29	35.37	82	100.00	0	0.00

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 47 viviendas de las 3 veredas

implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 53 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 82 viviendas (87 familias y 484 personas).

4. Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
	FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR3 SAN MATÍAS	10	47.62	11	52.38	9	42.86	12	57.14
CR4 EL SOCORRO	19	40.43	28	59.57	21	44.68	26	55.32
CR4 CAMPO ALEGRE	10	52.63	9	47.37	11	57.89	8	42.11
SUBTOTAL	39	44.83	48	55.17	41	47.13	46	52.87

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 41 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

NOTA: Se agrupan estas tres veredas por tener vías de acceso que permiten y hacen más fácil la comunicación con la zona urbana y entre ellas.

**LIBRO IV.
COMPONENTE URBANO**

**TITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 87º. El Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con la Ley 388 de 1997, contempla el conjunto de políticas, procedimientos e instrumentos de gestión, que en el mediano y largo plazo orienten los procesos para la administración y manejo del suelo urbano y de expansión urbana. Su contenido está supeditado a las directrices formuladas en el Componente General.

En el manejo de los asuntos urbanos, se incorporan los lineamientos y políticas de orden subregional, que le permiten al municipio encontrar sustento, desde una mayor escala, en la reorientación del ordenamiento. Específicamente prevalece un manejo homologado de acuerdo con su coexistencia en un contexto territorial sistémico, con la finalidad así mismo de implementar instrumentos de ordenamiento y gestión coherentes, tanto para la escala municipal como subregional.

La simultaneidad en la elaboración del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, ha permitido definir lineamientos generales para el ordenamiento urbano en la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, que guían y orientan las políticas municipales urbanas en cada uno de los aspectos sobre los que se sustenta la propuesta.

**TITULO II.
POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**CAPITULO I.
POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO**

Artículo 88º. Sobre El Perímetro Urbano Y La Expansión Urbana:

Políticas De Carácter Subregional

1. El criterio de mayor claridad definido por la Ley de Ordenamiento para la determinación del perímetro urbano y áreas de expansión urbana, es el de la precaución, en términos de la coherencia que debe existir entre los sectores delimitados como urbanos y la prestación efectiva de los servicios públicos.
2. En el Altiplano del Oriente, dadas las actuales tendencias hacia un crecimiento ordenado de las cabeceras, debe prevalecer el criterio del confinamiento de las áreas urbanas mediante la implementación de instrumentos de planificación y control que delimiten claramente el crecimiento urbano con el fin de evitar el fenómeno de conurbación y darle mayor funcionalidad y escala al manejo y administración del territorio.
3. Se constituye en un lineamiento estructurante del desarrollo municipal la política de confinar y controlar el crecimiento de las áreas urbanas, siendo necesario analizar con mayor cuidado los criterios para su expansión. La delimitación, dimensionamiento e

incorporación de las áreas necesarias para la expansión urbana consideran no sólo el papel de la cabecera urbana en función de los servicios que presta sino la vocación del municipio en un contexto de globalidad.

4. Son condiciones definitivas para el logro del equilibrio territorial urbano, la adopción de una clara reglamentación y control de los usos del suelo urbanos, así como la prevalencia de la complementariedad de usos sobre la segregación de los mismos, bajo la formulación así mismo de criterios y estrategias de manejo ambiental, como garantía para el mantenimiento en el tiempo de un desarrollo urbano sostenible y equilibrado.

5. Frente a la prestación de los servicios públicos, como condición primordial para la definición del perímetro urbano y áreas de expansión, se percibe en el territorio de la subregión y especialmente a partir de la expedición de la Ley 142/94, una nueva cultura en su manejo, en el sentido de considerar el agua como recurso finito. Ya no se trata de manejar separadamente la prestación de los servicios en las zonas urbanas y rurales, se tiene la conciencia de que las fuentes de abastecimiento son municipales, y por ende su cuidado y mantenimiento dependen de sus usuarios; así como que las áreas receptoras de los desechos sólidos están localizadas en el municipio y que es su población la única responsable de su saneamiento. En general, el criterio antiguo de expandir territorios urbanos de acuerdo con la oferta de abastecimiento y disposición queda revaluado en aras de la sostenibilidad de los recursos para la población futura.

6. Otro criterio que se ha vuelto estructurante para la delimitación de perímetros urbanos y áreas de expansión, ha sido la optimización de la prestación de los servicios en las zonas ya establecidas como urbanas, aún con bajas densidades de ocupación, y la extensión de redes hacia sectores con óptimas condiciones biofísicas y potenciales para el desarrollo de asentamientos.

7. El estudio e implementación de los planes maestros de saneamiento básico en todas las cabeceras se constituye en una condición para el confinamiento del crecimiento urbano, de acuerdo con hechos como el alto costo que implican las obras, la localización de las plantas de potabilización y tratamiento y la localización de colectores paralelos a la red hídrica, entre otros aspectos.

Políticas De Carácter Municipal

1º. De acuerdo con la exigencia explícita de la Ley 388/97, los perímetros urbanos no pueden en ningún momento ser mayores que los respectivos perímetros sanitarios o de servicios. En consecuencia, el perímetro adoptado para la cabecera municipal en el presente Plan, se acoge a este requisito legal, al igual que los perímetros que se adoptan para las áreas de expansión urbanas.

2º. Para lograr un desarrollo armónico de las zonas de crecimiento urbano de este municipio, se propiciará la inversión en las zonas de expansión propuesta.

Artículo 89º. Sobre El Sistema Vial:

Políticas De Carácter Subregional

1º. Se considera al sistema vial conjuntamente con el sistema hídrico, los elementos estructurantes del ordenamiento territorial. En la escala urbana, igualmente, estos dos sistemas estructuran el crecimiento y las dinámicas urbanas.

2º. El sistema vial en las cabeceras urbanas se fundamentará en la formulación de planes viales de carácter integral, pues es especialmente a su interior en donde se presenta la mayor conflictividad generada por la disfunción de la estructura vial urbana que tiene como fin primordial no sólo generar el adecuado funcionamiento de los flujos y desplazamientos urbanos, sino de la cabecera con el resto del municipio y la subregión.

3º. En el contexto de la subregión se considera prioritaria la implementación de los planes viales municipales con énfasis en los planes viales urbanos, como respuesta a los nuevos modelos de ocupación que se formulan y adelantan actualmente: grandes proyectos viales impactan los municipios con vías de altas especificaciones que cruzan sus centros urbanos; caducas y obsoletas estructuras viales urbanas con altos niveles de saturación de tráfico peatonales y vehiculares; zonas céntricas que desplazan usos y actividades por la excesiva aglomeración sobre la estructura vial, requieren planes viales de largo plazo que se desarrollen por etapas en el tiempo.

4º. Se consideran componentes claves de los planes viales urbanos el sistema de las vías circunvalares a los centros urbanos y las vías de confinamiento de los parques lineales. Las primeras se comportan como colectoras – protectoras de flujos de tránsito interregional e intermunicipal, como receptoras de usos y equipamiento municipal, manejadas bajo el concepto de vías – parque (vías de alto tráfico vehicular con calzadas de servicio para tráfico lentos y elementos paisajísticos y de amoblamiento público como amortiguación); las segundas son vías colectoras – protectoras de los usos públicos de los parques, de circulación de usuarios hacia ellos, de transporte colectivo de tipo lineal, de articulación de la red de desplazamientos vehiculares y peatonales de la cabecera y como estructuradores de una nueva red de espacios públicos y centros de equipamiento urbano, planes de tratamiento y redimensionamiento vial urbano: nuevos sistemas peatonales y/o de flujos lentos en zonas urbanas con tratamiento especial; (Renovación urbana, conservación, etc.). Adicionalmente, se hacen necesarios los planes viales de las “pequeñas obras” como garantía para el mantenimiento en buenas condiciones de la estructura vial urbana: repavimentaciones, mantenimiento de andenes, señalización, iluminación, amoblamiento, etc.

5º. En general el sistema vial urbano debe estar estrechamente articulado al sistema del espacio público, ambos como elementos ordenadores urbanos; el plan vial articulado al parque lineal constituye los ejes estructurales para el ordenamiento de los centros urbanos en el Altiplano.

Políticas De Carácter Municipal

1. Serán ejes estructurantes del desarrollo urbano del municipio las vías definidas como principales, las cuales tendrán prelación en el mejoramiento de sus especificaciones y en

su mantenimiento permanente. Por la misma razón, serán proyectos prioritarios varios de los relacionados con este tema, como se verá más adelante.

2. Se deberá planificar a corto y mediano plazo un sistema estructurante vial jerarquizado, adecuado a las características, necesidades y posibilidades del área urbana, e incentivar así mismo el funcionamiento de esta área urbana a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes aprovechadas al máximo, de tal forma que permitan la movilización poblacional tanto vehicular como peatonal.

3. Se deberá organizar el sistema de transporte urbano como el medio principal a nivel municipal del movimiento poblacional, dotándolo del equipamiento respectivo para atender las expectativas de sus usuarios, principalmente de los del área rural.

Artículo 90. Sobre El Espacio Público:

Políticas De Carácter Subregional

1º. El espacio público se constituye en un elemento estructurante del ordenamiento urbano, expresado en el sistema de desplazamientos vehiculares y peatonales articulados a espacios de convocatoria: plazas, parques, plazoletas.

2º. La red hídrica que recorre las cabeceras urbanas del Altiplano, se constituye en patrimonio urbano por excelencia, en donde su llanura de inundación, su recorrido de forma meándrica, su localización en su mayoría central a las cabeceras, posibilita la conformación de grandes áreas para el uso público en interacción con la naturaleza.

3º. La recuperación y readecuación de las plazas principales para el uso público se constituyen en una prioridad del ordenamiento urbano como máximos escenarios del encuentro ciudadano.

4º. Se deberá reorientar la tendencia al uso privado de los espacios públicos urbanos, por actividades informales y/o por la segregación espacial que destina espacios públicos para usos exclusivos.

5º. Establecer con claridad la función pública de la red vial urbana, expresada en una jerarquía y clasificación de ésta, que contemple toda la gama de desplazamientos e interacciones generados al interior de la malla urbana, en donde tenga prelación el uso público.

6º. Promover la construcción de los Parques Lineales Urbanos como generadores de nuevos comportamientos culturales ciudadanos, como patrimonio natural y ambiental, articulados en la red, conformando el sistema de parques lineales de la subregión.

Políticas De Carácter Municipal

1. El **Municipio de El Santuario** propenderá porque en el mediano plazo se alcance un índice mínimo de 15 m² por habitante o se encuentren por lo menos ya definidos y en

ejecución los proyectos que lleven al logro de esta meta (por ejemplo, los parques lineales).

2. Los espacios libres para parques y zonas verdes públicas estarán ubicados en su mayoría a lo largo de los Parques Lineales con el fin de incentivar su utilización y aprovechar las grandes áreas destinadas a este uso que cuentan con importantes calidades paisajísticas dentro del área urbana.

3. Las cesiones urbanísticas, en toda circunstancia, propenderán porque primen las infraestructuras y equipamientos de carácter público por encima de los intereses privados.

Artículo 91º. Sobre Los Servicios Públicos:

Políticas De Carácter Subregional

1º. La prestación eficiente de los servicios públicos, se constituye en un factor clave para elevar la calidad de vida de la población y de competitividad para el establecimiento de actividades económicas.

2º. Las Empresas prestadoras de Servicios Públicos Municipales deberán definir con claridad los umbrales para la prestación colectiva de estos servicios, de acuerdo con la densidad poblacional, la accesibilidad, el carácter estratégico de la localidad, la disponibilidad de recursos, etc.

3º. Se propenderá por la conformación de una entidad que agrupe a las E.S.P. prestadoras de Servicios Públicos Municipales en la subregión, con el propósito de constituir un Fondo Administrativo que permita economías de escala, apoyo técnico y administrativo, aprovechamiento de sinergias, etc.

4º. Se promoverá la formación de una cultura ciudadana y del compromiso de los pobladores urbanos en torno al racionamiento del agua, el control de la contaminación y el reciclaje.

5º. Se mejorarán los niveles de cobertura, emprendiendo la reposición de las redes de acueducto y alcantarillado obsoletas, con la meta de lograr pérdidas máximas entre el 25% y el 35%.

6º. Se tendrá implementado el 90% de los planes maestros de saneamiento al año 2010 en las cabeceras urbanas del Altiplano implementando esquema financieros de largo plazo.

7º. Se implementarán los programas MIRS, a partir de la consolidación y fortalecimiento de las organizaciones comunitarias para el reciclaje y del nivel de conciencia ciudadana, frente al manejo adecuado de los residuos sólidos, con la meta de recuperar, al menos, el 70% de los residuos orgánicos e inorgánicos.

8º. Se propenderá por la disposición final de residuos sólidos (Rellenos sanitarios) con el objetivo a mediano y largo plazo de convertirlos en granjas experimentales.

Políticas De Carácter Municipal

1. El desarrollo del municipio será mayor si se logra realmente incidir en el mejoramiento del nivel de vida de su población; y una medida indiscutible de esta meta, está dada por la buena calidad de los servicios públicos domiciliarios a los cuales debe tener acceso todos sus habitantes.
2. Por lo tanto, el municipio pondrá todo su empeño en la dotación y prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a todos sus habitantes urbanos y velará porque la calidad del agua sea siempre buena.
3. El saneamiento básico será una política prioritaria en cuanto a servicios públicos en el área urbana, construyendo las obras que sean requeridas para este fin. También es prioritaria la adecuación y terminación de las infraestructuras correspondientes para la dotación de servicios públicos de alta calidad en el perímetro definido para el 2010.
4. La expansión urbana estará supeditada a la dotación principalmente de servicios públicos domiciliarios.
5. En adelante, las nuevas vías urbanas que sean abiertas deberán tener las redes básicas de acueducto, alcantarillado y energía. Y no se dará licencia de construcción para ninguna vivienda que esté ubicada sobre una vía que carezca de estas redes básicas.

Artículo 92º. Sobre La Sectorización Y Usos Del Suelo:

Políticas De Carácter Subregional

La sectorización y zonificación de los usos del suelo urbano, serán los instrumentos de mayor eficacia para el asentamiento, desarrollo y control de las actividades localizadas en los centros urbanos. En este propósito se adoptan las siguientes políticas:

- 1º. Se definen y delimitan Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF) Urbanas con criterios de homogeneidad en términos de: Usos, actividades, tipologías, accesibilidad, servicios públicos y equipamientos colectivos.
- 2º. Se establecerá la categoría de sectores urbanos en las UEF definidas para cada una de las cabeceras urbanas del Altiplano. Cada UEF estará conformada por una agrupación de barrios y/o subsectores urbanos con características similares.
- 3º. Se adoptará para cada cabecera urbana, la Unidad Espacial Básica (El Barrio) para efectos del ordenamiento territorial urbano.
- 4º. Se implementará el criterio de descentralización de servicios y equipamientos hacia los sectores urbanos delimitados, definiendo la escala y tipología del equipamiento y los servicios requeridos a mediano y largo plazo.

5º. Con respecto a la zonificación de los usos del suelo las políticas deberán tener énfasis en la vocación de uso actual y las tendencias de desarrollo futuro para cada uno de los centros urbanos que conforman el Altiplano.

6º. Se promoverá la descentralización y desconcentración de núcleos de servicios, de comercio y de gestión, de tal forma que se posibilite el desarrollo subregional de acuerdo con principios de complementariedad y subsidiariedad¹.

7º. Se deberán producir estatutos municipales y subregionales que se adecuen a las necesidades de un tratamiento homogéneo e integral del territorio en materia de reglamentación y manejo de los usos del suelo².

8º. Se implementarán políticas urbanas de complementariedad y diversidad de usos en las cabeceras, con el objetivo de evitar la aparición y consolidación de sectores urbanos deprimidos, de bajos o restringidos niveles de ocupación, estimulando la completa dinámica de los centros urbanos.

9º. Se determinarán criterios claros para la localización de actividades industriales y de servicios, así como los requerimientos que se deben imponer a estos desarrollos específicamente en los centros urbanos³.

10º. Se implementará un mejor aprovechamiento del suelo urbano a partir del establecimiento de las unidades de actuación urbanística y los planes parciales como instrumentos de ordenamiento del territorio.

Políticas De Carácter Municipal

1. El suelo de carácter urbano es generalmente costoso, como resultado de la gran demanda que sobre él se ejerce para la construcción de inmuebles de todo tipo; y, por la misma razón, está sujeto a fuertes presiones de subdivisión, muchas veces inapropiadas. Será política de la administración, en forma inmediata y permanente, el control sobre el uso del suelo, aplicando de una manera drástica y sin discriminaciones las normas que en este mismo Plan se incorporen.

2. Los usos del suelo urbano se clasifican en cinco categorías generales, las cuales servirán de marco para la expedición de certificados de ubicación y para el control de los nuevos desarrollos. Se adopta la terminología empleada por la "Clasificación Internacional Industrial Unificada" (CIU) de las Naciones Unidas; y en la parte normativa del Plan se tratará en detalle su reglamentación.

3. Uso residencial: es la parte del territorio destinada, como lo indica su nombre, a la ubicación de las viviendas que requieren los habitantes del municipio, razón por la cual es la más extensa. En el mapa de usos que se anexa, se indican con claridad las zonas que en la actualidad cumplen esa función, bien porque ya estén construidas, bien porque se

¹, ³ y ⁴ Hacia una Propuesta para el Ordenamiento Territorial de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño. Pueblos. Documento Propuesta – Fase II. Marzo de 1996. Lineamientos para el Ordenamiento Territorial. Relativos a la Vocación y Usos del Territorio. Págs. 15 – 16.

encuentren en sectores que ya tienen muy conformada la malla urbana y se destinan a ese uso.

4. Para los sectores urbanizables y urbanizados no construidos, la clasificación genérica se hace como residencial, entendiéndose que en ellos se darán al futuro la coexistencia de actividades institucionales, recreativas, comerciales y de servicios, de acuerdo con el cumplimiento de las normas que se incluyen en el Libro VI, parte normativa de este plan.

5. Usos cívicos o institucionales: son los destinados a la ubicación de las dependencias para la administración pública y privada, para los establecimientos de salud y educación, para los escenarios de recreación, deporte y espacio público en general.

6. Usos para actividades múltiples: en estas se combinan los usos habitacionales con los de actividades comerciales, mercantiles, de servicio e institucionales que sean compatibles, es decir, que no les produzcan conflicto a los habitantes en el uso y disfrute de su vivienda para el descanso y el desarrollo de sus actividades familiares. También en la parte normativa se definirán los tipos de establecimientos de comercio, servicios o actividades de industria pequeña, muy liviana y limpia que se pueda ubicar en estas zonas.

7. Usos semi - industrial y artesanal: son las zonas que se destinan para la instalación de talleres (mecánica, cerrajería, ebanistería, etc.) y algunas factorías artesanales (madera, u otras), que por su tamaño mediano (del orden de 120 a 150 m²), por los equipos que utilicen, por los espacios abiertos (públicos o semi - públicos) que requieran, no se deben mezclar con el uso habitacional.

8. Usos restringidos: se incluyen en esta categoría los suelos de protección ecológica, de alto riesgo para la ubicación de asentamientos humanos o de uso no conforme. Muy especialmente se ubican aquí los terrenos destinados a los "Parques Lineales".

9. Las normas sobre usos del suelo urbano que se expiden dentro del Plan buscan la mayor racionalidad posible en beneficio de las personas, de tal manera que siempre prime el bien común sobre el particular, y que los usos que se den al suelo correspondan a que el ordenamiento del territorio urbano sea respetado para beneficio de todos.

Artículo 93º. Sobre Patrimonio Ambiental, Arquitectónico Y Natural De Carácter Municipal:

1º. La protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje primarán en todas las decisiones públicas y frente a las aspiraciones privadas. El patrimonio natural del municipio, referenciado como tal, representado en sus montañas, cerros, planicies, etc., recibirá tratamiento preferencial.

2º. Se deberán incentivar y controlar la conservación de las características de las áreas identificadas como de protección y conservación de los recursos naturales; en el área urbana, serán fundamentales las fajas definidas por las respectivas quebradas, sus zonas de aislamiento y las llanuras de inundación que se determinan en el estudio elaborado en convenio CORNARE - MUNICIPIO, en el cual se determinaron los estudios hidrológicos,

hidráulicos y manchas de inundación de las quebradas Bodegas, la tenería, el salto, portachuelo ; y los estudios de la quebrada la marinilla; cada uno de estos con la reglamentación respectiva . Así mismo, las políticas municipales, el control, la defensa y el sostenimiento del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico determinado en el Componente General del Plan.

Artículo 94º. Sobre Urbanismo:

1º. En concordancia con las políticas del Componente General, el municipio pondrá especial énfasis en la educación de la población urbana en materias como el propio ordenamiento territorial, y en particular sobre los temas de conservación, manejo y respeto del medio ambiente, el manejo de zonas de riesgo, el conocimiento y manejo del espacio público, el conocimiento, aprecio y defensa de su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, y las normas generales más importantes para el conocimiento comunitario.

2º. Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, así como la seguridad de los nuevos asentamientos, procurando que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas que pueden representar amenaza y riesgo. Por lo tanto, todo proyecto urbanístico deberá ajustarse a los criterios de desarrollo adoptados por el municipio y su aprobación, por parte del DAP, y estará sujeta en primer lugar a que estos proyectos, individuales o colectivos, respondan a criterios de funcionalidad y seguridad para sus usuarios, al respeto y defensa del medio ambiente y del espacio público, y al cumplimiento estricto de las normas que les sean aplicables, en beneficio de toda la comunidad y del armónico desarrollo urbano de la cabecera municipal.

3º. La normatividad sobre saturación de usos del suelo no podrá ser modificada, excepto en casos especiales, a través de Acuerdo Municipal, con la debida sustentación técnica de la Oficina de Planeación.

4º. La definición de densidades y porcentajes de ocupación propenderán por el equilibrio de las áreas públicas y privadas.

5º. Será de prioritaria consideración el manejo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos en busca de la protección de la integridad física de la población. Estas áreas serán definidas como prioritarias en su manejo para su futura estabilización y construcción, o restricción permanente si es del caso.

CAPITULO II. DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 95º. Como consecuencia de la alta demanda que tiene la vivienda de interés social en todos los municipios del Altiplano, en particular en las áreas urbanas, el municipio implementará políticas, estrategias y acciones, dirigidas desde el fortalecimiento de organizaciones comunitarias de viviendistas, delimitación de áreas de expansión para su localización, instrumentos de financiación, hasta el impulso a la conformación de Centros de Estudio de Alternativas para la Construcción de Vivienda de Interés Social y la captación de impuestos como posibilidad de redistribución para la solución de vivienda.

El municipio promoverá e incentivará la construcción de "Vivienda de Interés Social", de tal manera que todo núcleo familiar pueda llegar a tener una vivienda digna; procurando simultáneamente que para este propósito se conjuguen criterios de mucha racionalidad en el manejo de los recursos económicos (con miras a disminuir costos), del recurso tierra, de los servicios públicos y de la normatividad a aplicar, buscando que ésta no sea un obstáculo para el logro que se pretende en el enunciado inicial de la política.

La vivienda de interés social será en el municipio un espacio de gran calidad urbanística y estará distribuida en conjuntos dispersos por la cabecera municipal, que impidan la segregación espacial urbana y estimulen las dinámicas sociales.

El mejoramiento integral de las viviendas se priorizará en cuanto a la dotación de servicios públicos domiciliarios y el cambio de materiales inadecuados en el propósito de alcanzar condiciones mínimas de habitabilidad.

CAPITULO III. DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Artículo 96º. Declárese como una de las prioridades del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en lo que concierne al componente urbano, trabajar por el mejoramiento de las infraestructuras físicas demandadas en la actualidad y que presentan disfuncionalidades o carencias en cuanto a su servicio para la población existente.

La localización de los nuevos equipamientos colectivos se planteará en aras al crecimiento racional y ordenado de las nuevas zonas de expansión urbana, en la búsqueda de consolidar una nueva área que maneje patrones y normas más acordes con el paisaje natural y sus posibilidades, de tal manera que exista un sano equilibrio espacial en la ubicación de tales equipamientos, al igual que en la zona urbana, ya consolidada.

TITULO III. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO

CAPITULO I. ZONIFICACIÓN

Artículo 97º. Definición: La zonificación como instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio mediante el cual se delimita un conjunto de áreas específicas que comparten características, propiedades, potencialidades y restricciones homogéneas y en las cuales se agrupan los usos más adecuados desde la dimensión ambiental, económica, social y espacial. Este ejercicio diseña, agrupa y adopta la clasificación y definición de los usos del suelo de acuerdo con el aprovechamiento de las ventajas comparativas de la oferta natural, de la tradición cultural y de la potencialización de los mayores niveles de competitividad. Los centros urbanos, dentro de la zonificación marco se clasifican como ZCE – Zonas de Competitividad Espacial.

De acuerdo con la complejidad de factores que intervienen en la dinámica urbana, desagregúese la zonificación en cuatro tipologías según los factores de mayor incidencia e intervención en el ordenamiento de la estructura urbana, así: áreas de reservas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, áreas para la conservación de conjuntos históricos y culturales, áreas expuestas a amenazas y riesgos y áreas para la vivienda de interés social.

Artículo 98º. Usos Del Suelo: Defínanse los usos del suelo urbano en cinco categorías, así: Uso Residencial, Uso Cívico – Institucional, Uso Cívico – Institucional – Recreativo, Uso Industrial y Uso Comercio y Servicios. Ver mapa 697144-01.

El Uso Residencial. Es el uso principal para la zona urbana, se localiza en toda el área con las restricciones que determinen las características de los suelos y señalen las normas. Se debe procurar para la determinación de las alturas de edificios la consolidación de la silueta urbana, la mejor integración a las formaciones naturales y el asentamiento en zonas estables. (mapa Usos del Suelo Urbano).

El Uso Cívico – Institucional. Es compatible con los demás usos, excepto el industrial y de comercio pesado.

El Uso Comercio Y Servicios. Se localiza principalmente alrededor de los Núcleos de Servicios Integrados y sobre los anillos viales; se propone un desarrollo principal en el corredor de actividad múltiple que se constituya en modelo de la característica comercial que quiere imprimirse al **Municipio de El Santuario**, inicialmente un Centro Regional del Comercio, diseñado con tal propósito. De acuerdo con sus características, puede ser complementario de la actividad comercial.

El Uso Industrial. Se propone el desarrollo industrial del tipo de pequeña y mediana industria, localizado en el corredor de servicios múltiples de la Autopista y en la proyectada Ciudadela Agroindustrial de **El Santuario**.

Cívico – Institucional - Recreativo. Constituido básicamente por el desarrollado en el espacio público que se localiza en las zonas de retiro de las quebradas delimitado por los pares viales.

La localización de los usos propuestos para el suelo urbano se encuentra expresada gráficamente en el Plano sobre Usos del suelo urbano.

Artículo 99º. Zonas De Reserva Para La Conservación Y Protección Del Medio Ambiente Y Los Recursos Naturales: Incorporar la noción de un entorno natural no edificable por sus valores ambientales, como por condiciones de riesgo, hace parte de una voluntad de protección del patrimonio, en este caso del patrimonio natural.

El hecho de que la cabecera urbana del municipio esté localizada sobre el valle de la Quebrada La Marinilla, identifica a este cauce y su llanura de inundación, en su paso por el área urbana, como el elemento de carácter natural de mayor referencia urbana.

El crecimiento urbano claramente dividido en dos sectores por la quebrada, traduce el carácter completamente urbano de la quebrada aún no intervenida en buena parte de su llanura de inundación. El parque lineal de la Quebrada La Marinilla, se constituye en un espacio público vital para la población, a partir del mantenimiento de sus condiciones naturales, del saneamiento de cauce y de la reconstrucción de nuevos paisajes en los sectores de mayor intervención con la siembra de especies de vegetación que mantengan el carácter de espacio natural en lo urbano. Así mismo, el sistema de cerros localizados, especialmente al norte, deben permanecer como componentes de la estructura y paisaje urbano y de esta manera se debe generar una clara reglamentación que evite el asentamiento, tanto de construcciones como de cultivos, manteniéndolos como hitos naturales de referencia colectiva.

Artículo 100º. Declárense Los Parques Lineales Urbanos como las áreas que con mayor énfasis deben ser de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales en todas las cabeceras municipales de la subregión, por encontrarse en su mayoría sobre áreas de baja pendiente (terrazas y llanuras aluviales), cruzadas en su totalidad por una corriente principal que recorre el área urbana o parte de ella. Ver mapa 697144-02

Políticas Municipales

*Definir el parque lineal urbano de la red hídrica principal como el elemento natural de mayor valor patrimonial de carácter ambiental, actual y futuro, de la cabecera urbana.

*Propender al máximo por la conservación, mantenimiento y recuperación de las condiciones naturales de forma meándrica del cauce, vegetación nativa ribereña, como una condición de protección y paisaje de calidad del agua para el uso y disfrute de la población.

*Implementar los planes maestros de saneamiento urbanos que como meta tengan la descontaminación total de la red hídrica.

*Adelantar diferentes programas de educación ambiental, para los grupos de población urbana como una condición para el mantenimiento y administración del parque lineal en el tiempo.

*La implementación del Plan Básico de Ordenamiento tiene como propósito iniciar un proceso de reconocimiento y valoración, por parte de las comunidades, de su patrimonio, concebido como el conjunto de bienes tangibles e intangibles relacionados tanto con los recursos ambientales, como con aquellos elementos y fenómenos que son el resultado de las relaciones sociales económicas o culturales de una sociedad.

*La protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje, primarán en todas las decisiones públicas y frente a las aspiraciones privadas. El patrimonio natural de **El Santuario**, referenciado como tal, representado en sus montañas, cerros, planicies, etc., recibirá tratamiento preferencial.

*Se diseñarán acciones para revertir procesos de deterioro en el sector del Alto del Calvario, Cerro José María Córdoba y Cerro Empresas, cercano a la actual plaza de mercado.

Parágrafo: Los sistemas montañosos y colinados quedan por fuera del perímetro urbano, área de expansión y área suburbana, por cuanto son parte del área de reserva en el componente rural.

Artículo 101º. Adóptese la red hídrica principal de la subregión, conformada por el Río Negro como fuente de primer orden a la cual confluyen las quebradas: La Mosca (Guarne), El Salado (San Vicente), La Marinilla (Marinilla y **El Santuario**), La Cimarrona (El Carmen de Viboral), La Pereira (La Ceja) y el Río Piedras (La Unión) que confluyen, a su vez, a la Cuenca del río Buey, conforman un sistema estructurante del ordenamiento de la subregión, que se constituye en un gran potencial para conformar un sistema de red de espacios públicos alrededor de sus cauces principales, en donde convivan en armonía la población y el entorno natural, aún no intervenido completamente por asentamientos urbanos.

Se requieren reglamentar precisamente las llanuras de inundación de la red hídrica urbana, la Quebrada La Marinilla y sus afluentes (Bodegas, El Salto, La Tenería, La Paz y Alto del Palmar), a partir de la implementación de los estudios técnicos para el manejo y reglamentación de las llanuras de inundación de la red hídrica principal urbana, con el objetivo primordial de garantizar su mantenimiento y conservación como patrimonio natural hacia su destinación al uso y disfrute de toda la población, a la vez que defina la llanura de inundación como parte integrante de la red hídrica y se restrinjan las construcciones en áreas periódicamente inundables.

Promover la recuperación de las especies de vegetación y fauna nativas sobre las riberas y cauces de la red hídrica principal urbana, que respalden el equilibrio ecológico y posibiliten la armonía con la naturaleza de la población como una garantía del mantenimiento de sus condiciones naturales y ecosistémicas.

Artículo 102º. Zonas De Reserva Dentro De Perímetros Urbanos Del Municipio De El Santuario: Como en los otros municipios del AOA, la conservación del medio ambiente y el entorno natural al interior de zonas urbanas de **El Santuario** se regirá por la consideración de dos componentes ambientales básicos:

1. Áreas verdes: en la forma de parques, arborización, jardines y espacio público verde en general.
2. Cuerpos de agua y retiros hídricos: como la forma que toma la red hídrica dentro de los perímetros urbanos del municipio.

Estos componentes constituyen las áreas de reserva para la protección y conservación del medio ambiente dentro de las zonas urbanas municipales y en torno a ellas estableceremos la situación actual y sus requerimientos generales hacia el futuro.

Otros componentes ambientales (además de las áreas verdes y los cuerpos de agua), como serían el recurso aire o el recurso suelo urbanos, no serán considerados de manera específica en este punto, aunque se reconoce su importancia y prioridad dentro del manejo ambiental en el Componente Urbano del ordenamiento. De todas maneras el PBOT hace referencia directa a aspectos tan importantes como son el saneamiento básico subregional y el desarrollo vial e industrial, los cuales son condiciones de primera instancia para el estado de los recursos naturales a todas las escalas.

El desarrollo urbano con relación a áreas verdes y red hídrica urbanas, indica que en la historia del largo tiempo, se ha impuesto en las áreas urbanas un entorno de manzanas en cuadrícula, notablemente desprovisto de vegetación enraizada en el suelo. Por lo regular el suelo de los pueblos ha quedado cubierto en su totalidad por superficies duras (empedrados, adoquinados, cemento, edificaciones). Por lo general, en los pueblos y ciudades del AOA, el espacio público se compone de la red vial y la red de parques, incluyendo el parque principal; en muy pocas calles se ha destinado espacio para antejardines o separadores centrales verdes; el parque principal es quizás el único espacio con destinación expresa a la arborización y el servicio para el esparcimiento que ésta provee. El espacio de solares traseros, que es espacio privado fuera de la vista y uso del público general, constituye en los pueblos un alivio a la deficiente cobertura de espacios verdes urbanos; allí se establecen por lo regular árboles y huertas con diferentes variedades de plantas. En el caso particular de **El Santuario** la cabecera se ha levantado en un sector de relieve y condiciones biofísicas no muy propicias para asentamientos urbanos. El entorno urbano de la cabecera de **El Santuario** presenta condiciones muy particulares de estrechez de espacios y presencia constante de muros de contención y obras propias de lugares de terrenos con declives pronunciados. En los barrios de los estratos inferiores se presentan situaciones complicadas de inestabilidad de laderas y propensión a la afectación en épocas invernales.

El proyecto de ampliación de la Autopista Medellín-Santafé de Bogotá a 4 carriles tiene, al igual que en el caso de otros municipios del AOA, consecuencias serias en varios aspectos estructurales del desarrollo municipal, que incluyen la dinámica de desarrollo urbano y los aspectos ambientales implícitos. La dinámica municipal queda afectada profundamente por este proyecto y con ello las dinámicas previas de afectación de recursos naturales toman un rumbo nuevo, cuya naturaleza no se ha determinado aún. Por lo pronto se prevé una partición del territorio en dos bloques, uno al norte y otro al sur, debido a que aparentemente los flujos transversales no han sido previstos debidamente por el proyecto de ampliación (en la forma de intercambios viales).

La trama urbana del **Municipio de El Santuario** está localizada sobre los lomos del sistema de colinas del nororiente del AOA, que se caracteriza por pendientes más pronunciadas y desniveles mayores que las colinas de otras localidades del AOA. Estas condiciones tienen consecuencias claras en términos constructivos de desarrollo urbano y condicionan los proyectos de expansión desde el punto de vista ambiental y de capacidad de porte de las tierras. La escasez de áreas planas en la cabecera crea problemas a todo nivel, pues no se tienen condiciones propicias para la expansión y los nuevos desarrollos. Los diseños del espacio urbano de **El Santuario** coinciden con los de otros municipios por la falta del "verde", correspondiente a elementos de arborización y jardines, por lo menos en lo que se refiere a los espacios más antiguos.

En **El Santuario** hasta el parque o plaza principal adolece de elementos mínimos de vegetación ornamental. En algunos municipios, entre ellos **El Santuario**, existen parques "satélites" que por lo general surgen por la influencia de localización de iglesias, diferentes a la principal, dentro de la zona urbana. En **El Santuario** están la Plaza Mayor José María Córdova, el Parque de La Judea y el Parque de la Iglesia de Nuestro Señor de las Misericordias. En general, los municipios del AOA, y **El Santuario** también, presentan zonas verdes en diferentes grados y extensiones, hacia su periferia, de acuerdo con nuevos desarrollos y zonas de expansión urbana añadidas a la trama urbana municipal en los últimos años.

Los patrones de urbanización reciente de **El Santuario** se caracterizan por una mayor amplitud relativa de los espacios, lo que es una oportunidad de crear nuevos espacios verdes, de darse las condiciones de desarrollo ordenado necesarias para planear destinaciones específicas según las condiciones espaciales de las áreas. En general, los desarrollos urbanos de las últimas décadas en el AOA tienen mayores áreas de parques y antejardines, carácter impuesto por la necesidad de espacios verdes, dada por el deterioro creciente de dichos espacios a todos los niveles y en vista de la densificación de actividades y creciente deterioro ambiental.

La urbanización en áreas periféricas o de expansión urbana del **Municipio de El Santuario** constituye una oportunidad de cambio de los patrones dominantes de tiempos anteriores, los cuales sobreviven como calles estrechas y espacios con planificación deficiente, que muchas veces van quedando con una vocación para la circulación peatonal y la adecuación urbana en ese sentido.

El nombre de reserva natural dentro de una trama urbana como la de **El Santuario** suena un poco fuera de contexto, precisamente por la ausencia tradicional del verde como elemento urbano. Los espacios verdes de **El Santuario** están en la periferia inmediata de la cabecera y no en su interior. A medida que se añaden áreas al perímetro urbano, va surgiendo sin embargo la oportunidad de construir "desde cero", un entorno más amable en términos de zonas verdes y red hídrica, que son los dos elementos principales que consideramos aquí.

Este es el momento entonces para establecer la necesidad de fijación de estándares de distribución del espacio constructivo y de áreas libres en nuevos desarrollos urbanos. Aunque los estándares específicos no los fijaremos aquí, sí diremos que los mismos

deberán considerar una cantidad determinada de espacio verde por unidad de espacio y/o de población, según sea el caso de la ubicación particular dentro de la zona urbana.

El **Municipio de El Santuario** debe orientar buena parte de sus esfuerzos en materia ambiental a la ejecución del proyecto de parque lineal de la red hídrica, propuesto para la Quebrada La Marinilla. Los valles y espacios ribereños respectivos son un tanto estrechos, pero sin embargo permiten la adecuación de infraestructura lúdico-ecológica que aproveche la fertilidad de los suelos de vega.

En cuanto a los estándares ambientales urbanos del **Municipio de El Santuario**, se recomienda una consideración de detalle de las condiciones mínimas y no simplemente establecer cifras como por ejemplo "10 m² de zonas verdes por habitante", lo cual constituiría un enfoque demasiado simplista de las normas. Se debe indicar no sólo espacio por habitante, sino también tipo de espacio (ej: parque, plazoleta, etc.) y especificaciones de los elementos que lo componen (ej: tipo de arborización, presencia de corrientes de agua, etc.). Las especificaciones de cada caso van a depender fundamentalmente de elementos como la topografía, las visuales de paisaje, la dotación "verde" de barrios aledaños.

El Santuario y otros municipios del AOA deben pensar también hacia el futuro en la adecuación de espacio "verde" o ambiental con proyectos dedicados al "destape" de la red hídrica tapada y de espaldas a la trama urbana, de acuerdo con los patrones constructivos que han conducido a esta relación de la ciudad y el pueblo con ríos y quebradas. Se puede emprender además una recuperación del verde en sitios céntricos de los pueblos, donde habrá que "romper" el pavimento o el concreto para ahoyar y sembrar árboles, así como para sembrar y cuidar jardines en antejardines, separadores, redondeles, etc., que en este momento brillan por su ausencia.

Artículo 103º. Las Zonas Suburbanas Y Las Zonas De Expansión Urbana Del Municipio De El Santuario: Dentro del conjunto de lo rural las áreas suburbanas tienen un carácter especial porque establecen el punto de contacto con las áreas urbanas. Los espacios suburbanos se pueden caracterizar además porque tienen una dirección de cambio predominante que va de lo rural a lo urbano; esto quiere decir que de no adecuarse los correctivos y controles necesarios, lo suburbano pronto se transformará en urbano. La densificación de las edificaciones y la fragmentación de la propiedad conducen poco a poco en ciertos sitios y zonas, a realidades imposibles de ignorar desde el punto de vista de la planeación del territorio.

Ahora, dentro del conjunto de lo urbano las zonas de expansión urbana también son especiales. La expansión urbana es el crecimiento desde adentro de lo urbano, mientras que la suburbanización se podría considerar como el crecimiento desde "afuera" (desde lo rural) de lo urbano. Las especificaciones de estos crecimientos dadas por la aplicación de normas de ordenamiento territorial y ambiental, suponen el mantenimiento de determinados estándares de un lado y del otro (del lado rural-suburbano, y del lado urbano de expansión). Este mantenimiento implica la adopción clara de proyectos urbanísticos urbanos y rurales, que mantengan los límites urbano-rurales estables, o cambiantes de manera previsible en el tiempo (corto, mediano, largo plazo; 3, 6 y 9 años).

Como ya se ha anotado, existe una tendencia general a áreas "verdes" de muy poca extensión o inexistentes dentro de áreas urbanas antiguas. Solamente la periferia de los poblados, desarrollada recientemente, presenta tendencias diferentes, con una presencia y vinculación mayor del verde de parques, antejardines, plazas "satélites", y otros usos que hacen más amable la vida en el pueblo.

Se debe recalcar que estas tendencias amortiguadoras de la densificación se observan en el conjunto subregional, y en particular en el caso de **El Santuario**, por un tipo de crecimiento llamado suburbano, porque combina atributos, densidades y usos característicos, tanto del entorno rural como del urbano. El crecimiento suburbano se da en virtud de la fragmentación de predios rurales y el establecimiento de patrones de vida propios a la vez del campo y la ciudad.

Es necesario insistir de nuevo que en términos de ordenamiento las áreas suburbanas se localizan por fuera de los perímetros urbano(s) y sanitario(s), es decir que se deben distinguir de las zonas de expansión urbana y de las áreas de crecimiento urbano reciente, periféricas de la trama urbana, y de menores densidades de edificaciones y mayor presencia de espacios públicos verdes, si se las compara con las áreas urbanas centrales más antiguas. Las zonas suburbanas hacen parte entonces de la zona rural municipal y representan los lugares de mayor densificación rural a nivel municipal.

En un ambiente suburbano pueden coexistir, por dar algún ejemplo, situaciones de personas saliendo para la oficina de madrugada, teniendo como punto de partida sus viviendas campestres que poseen toda la dotación moderna de servicios y electrodomésticos. En la propiedad rural del supuesto empleado es posible encontrar usos de ganadería de leche, así como la conservación de algunas áreas de bosque natural para asegurar el abasto de agua. El ordenamiento que se desea implantar con la Estrategia de Simultaneidad en curso es uno que reafirme las tendencias de crecimiento sin la densificación extrema que en la actualidad o en el pasado ha significado conflictos y un desequilibrio cada vez más profundo en relación a la oferta natural municipal y subregional del AOA.

El crecimiento de acuerdo con estándares suburbanos, supone la observación de una gradualidad de la transición entre áreas urbanas y rurales, y supone así mismo la aproximación a estándares de urbanización en los que el verde y la oferta natural tengan una presencia adecuada, definida por las densidades y actividades permitidas/prohibidas por los Acuerdos normativos vigentes.

Las llamadas áreas suburbanas se adecuarán en lo posible a las directrices ambientales definidas en el Componente Rural para áreas rurales "normales", que son aquellas áreas que corresponden al resto de lo rural luego de considerar los Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE), las áreas de Regulación Hídrica (ACA-RH) y las áreas Suburbanas. Los lineamientos ambientales para áreas rurales suburbanas hacen un énfasis especial en los aspectos de saneamiento básico, arborización y usos, de acuerdo con la capacidad de porte y a las pendientes del terreno. Estos lineamientos y directrices apuntan de manera indirecta a un confinamiento del crecimiento urbano, debido a que se estimulan

condiciones correspondientes a tipologías suburbanas, ya no enmarcadas por perímetros del tipo del de la cabecera municipal.

Artículo 104º. Usos Del Suelo En Zonas De Expansión Urbana: En cuanto a las zonas de expansión urbana, en estas imperarán patrones de densidad acordes con la necesidad de recuperación de espacios verdes para la recreación y disfrute de los pobladores. Estos espacios son del tipo de plazoletas, parques, teatros al aire libre, senderos, áreas de juegos mecánicos y estructuras para la recreación, bulevares, avenidas con antejardines y separadores arborizados, entre otros.

Artículo 105º. Zonas Verdes De Servicio Para Zonas Urbanas En El Municipio De El Santuario: Las áreas naturales rurales prestan por lo regular servicios de esparcimiento y lúdica ecológica para las áreas urbanas municipales. Cada municipio debe tener una autonomía de lugares propios de recreación, para lo cual la lúdica ecológica que reproduce aspectos biofísicos de la periferia rural municipal se torna cada vez más importante. De la misma manera, algunos accidentes geográficos del entorno rural pueden constituirse en hitos o referentes de la idiosincrasia municipal.

En el caso del **Municipio de El Santuario** se trató ya el tema dentro del Componente Rural, bajo el título de: "El espacio público en el AOA y en **El Santuario** rural: espacios de interés ambiental". Allí se hacía referencia a espacios del dominio del relieve, del dominio hidrográfico, del dominio de los bosques y del dominio de los accidentes geográficos singulares, todos entendidos como patrimonio natural y espacio público municipal.

Recapitulando apartes del Componente Rural, en **El Santuario** rural se destacan:

Patrimonio Orográfico Y De Accidentes Geográficos (relieve): la Cordillera Central andina y sus derivaciones, con el ramal oriental o Cordillera Oriental antioqueña como componente principal. En jurisdicción de **El Santuario** el territorio está definido ante todo por una derivación hacia el oriente de la cordillera Central andina, derivación que hace las veces de divisoria entre las cuencas Río Negro-Nare y Samaná Norte (por intermedio del Río San Matías).

Parte del relieve santuariano es a su vez limítrofe con el área de drenaje del embalse del Peñol-Guatapé.

•Patrimonio De Bosques Naturales: como Guarne, San Vicente y Marinilla, entre otros, el **Municipio de El Santuario** no posee realmente mayores extensiones de bosques. Las coberturas de bosques de **El Santuario** están arrinconadas en los filos de colinas y montañas, condición que se debe al avance inclemente de la frontera agrícola, que en El Santuario no da respiro, en vista de la laboriosidad y vocación para la labranza de la tierra de sus pobladores campesinos.

Las cubiertas más extensas de bosques naturales están hacia el límite con Marinilla (que figura como Ecosistema Estratégico de la Cuchilla de Los Cedros), y también hacia el Cerro de El Morro y el sector de San Eusebio y La Aldana, sitios en donde se conservan las reducidas extensiones de bosque dentro de la jurisdicción municipal.

•Patrimonio De La Red Hídrica: los sistemas hídricos principales de **El Santuario** son, el correspondiente a la Quebradas La Marinilla (afluente del Río Negro), y el del Río San Matías (tributario del Samaná Norte).

Artículo 106º. Zonas Para La Conservación De Los Conjuntos Históricos y Culturales: Los conjuntos históricos y culturales de una población se constituyen en su patrimonio y de acuerdo con su valoración debe garantizarse su mantenimiento y cuidado en el tiempo, como legado de identidad para generaciones presentes y futuras. En la Subregión del Altiplano existen importantes inmuebles de valor histórico y cultural, sobre los cuales existen algunos estudios de inventario y valoración patrimonial pero en general los municipios no cuentan con estos estudios y sólo se encuentran algunos listados de bienes con algún valor patrimonial, casi todos ellos localizados en las cabeceras urbanas. (Ver mapa de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico).

El mayor escollo para la preservación de estos bienes lo constituye la falta de instrumentos eficaces que permitan a sus propietarios adelantar obras de restauración y mantenimiento, de acuerdo con los altos costos que esto conlleva. Las nuevas figuras que trae la Ley 388/97, como los derechos transferibles de la construcción y desarrollo, permitirán complementar programas de recuperación del patrimonio arquitectónico y urbanístico, como grandes alternativas para generar nuevas ventajas competitivas para el sector del turismo y en general para frenar el proceso de arrasamiento de construcciones patrimoniales en aras del modernismo y desarrollo y mantener vivos los lazos de la población con su historia y su espacio.

Patrimonio Arquitectónico

Se cuenta con un inventario de patrimonio realizado por el Departamento, del cual se identifican componentes aislados de éste que pudieran constituirse en elementos revitalizadores de la arquitectura lugareña.

Este estudio identificó algunos elementos puntuales de importancia patrimonial, arquitectónica y urbanística.

Se destacan los inmuebles:

- *Iglesia de Nuestra Señora de Chiquinquirá
- *Iglesia de San Judas Tadeo
- *Monasterio de las Concepcionistas Franciscanas
- *Cementerio de **El Santuario**

Patrimonio Urbanístico

Así mismo se identifican algunos sectores de valor patrimonial, principalmente:

- *Parque Principal
- *Parque de la Judea (Costado Norte) (Mapa de patrimonio Arquitectónico y Urbanístico 697144-03)

Ambos identificados como sectores a conservar por su valor patrimonial, además de otros dos sitios importantes dentro de la memoria colectiva:

- *Alto del Calvario
- *Puente Centenario

(Ver descripción del Patrimonio, documento del Diagnóstico)

Patrimonio Natural

Se identifican como patrimonio natural, principalmente a la Red hídrica Urbana y sus llanuras aluviales, definidas como parques lineales, y el sistema de cerros y colinas que circundan la cabecera urbana como áreas a conservar para el uso público y para el disfrute paisajístico. (En el numeral 1.2 se describe más detalladamente el patrimonio natural urbano).

En este sentido se plantea como Política que las inversiones públicas deberán consolidar los elementos históricos, arquitectónicos y culturales del municipio.

Artículo 107º. Zonas Expuestas A Amenaza y Riesgo: En las cabeceras urbanas del Altiplano se constituyen las llanuras de inundación de la red hídrica, como las áreas que ofrecen una amenaza mayor de acuerdo con el número de construcciones localizadas en ellos. Es esencial emprender estudios técnicos de reglamentación y manejo de las llanuras de inundación, que definan precisamente las áreas sometidas a un mayor riesgo en función de la periodicidad de los eventos de inundación, reglamentando así mismo el tipo de ocupación que estas áreas están en capacidad de asumir, desde su afectación total a cualquier tipo de construcción, hasta el manejo del riesgo para construcciones localizadas en zonas inundables, afectadas periódicamente por ellas, a partir de obras de infraestructura para su mitigación.

De igual manera se requiere disponer en las cabeceras urbanas de una reglamentación precisa que determine los umbrales para la construcción en función de evitar asentamientos en áreas no aptas por su alta pendiente, baja capacidad de carga y/o geológicamente inestables.

La nueva definición del perímetro urbano acorde con el perímetro sanitario que define la Ley 388/97, aporta el criterio del límite en la representación de los servicios públicos, pero es necesario precisar una zonificación urbana de riesgos y amenazas que a partir de programas de difusión y educación sea conocida por toda la población. Actualmente se cuenta en las cabeceras urbanas con los estudios de zonificación de riesgos y amenazas elaborados por FOPREVE – Ingeominas en 1993-94 que requieren de su actualización.

En todas las cabeceras urbanas existen asentamientos localizados sobre zonas de riesgo, que requieren de un manejo y control, que eviten pérdidas materiales y humanas y altos costos en los eventos de desastre. En estos casos es necesario emprender programas integrales de reubicación, que por su complejidad y costos sean dimensionados por etapas y realizables de acuerdo con las prioridades. Son especialmente urgentes los programas

de reubicación de asentamientos localizados sobre las llanuras de inundación en función de la implementación de los parques lineales urbanos.

Las áreas expuestas a amenazas y riesgos del **Municipio de El Santuario** se indican en el plano correspondiente de FOPREVE, que señala la exposición a amenazas como alta, media o baja, y que deja al lector la interpretación gráfica de diferentes densidades de construcciones y otros factores espaciales que contribuyen a un nivel determinado de exposición a riesgo de desastre natural.

El casco urbano de **El Santuario** está localizado en un paisaje un tanto difícil desde el punto de vista biofísico. Algunas características de interés del manejo ambiental urbano son: ausencia de vegetación protectora de retiros; ausencia de vegetación protectora en sitios pendientes; degradación general de la estructura de las cubiertas de bosque que quedan; mosaico de usos urbanos del suelo con poca consideración de lo "verde", y con problemas derivados de la construcción en declives pronunciados; entombamiento y cobertura de red hídrica por calles y trama urbana.

Artículo 108º. Zonificación De Amenazas Y Riesgos. Para el **Municipio de El Santuario** se han identificado tres clases de riesgos, según el estudio de FOPREVE 1994: por deslizamiento, por inundación y por erosión lateral de las quebradas.

Riesgo Por Deslizamiento

El crecimiento urbano del municipio tiene fuertes limitaciones por deslizamiento, debido, en mucha proporción, al uso e intervención inadecuada sobre el suelo. Las zonas con más alto riesgo son las que tienen pendientes tipo 3 y 4. Este tipo de riesgos, no se presentan por las malas características geológicas de los suelos, sino debido al uso inadecuado del terreno, como es la destinación a cultivos limpios de grandes extensiones en la zona noroccidental del Barrio El Calvario y la remoción de las capas tectónicas, para la construcción de edificaciones, empleando técnicas inapropiadas.

Riesgo Por Inundación

El riesgo por inundación en el área urbana es alto. Del total del área urbana, 27.92 has., es decir el 26%, son inundables por la Quebrada La Marinilla según la creciente de los 100 años. Dentro de ésta zona se encuentran barrios como El Vergel, que se inunda en un 80%, en períodos de altas crecientes; La Chapa, sector Gómez Duque, Monseñor Ignacio Botero y parte baja de la salida a Marinilla. En las quebradas Bodegas y La Tenería, un trayecto de su cauce ha sido canalizado por las viviendas allí asentadas lo que afecta a los barrios: El Porvenir, Los Dos Puentes, parte baja del Barrio Buenos Aires, zona occidental del Barrio El Vergel y el costado oriental del sector central. La necesidad de resolver el problema de vivienda y el apego por la zona, lleva a sus moradores a permanecer en los sitios de riesgo, a pesar de las dificultades que periódicamente les causan las inundaciones.

Erosión Lateral De Las Quebradas

Por tratarse de un valle circundado por cinco quebradas cuyo tratamiento ha sido mínimo, este tipo de riesgo se presenta en un alto porcentaje. Se localizan, principalmente, en el Barrio Santander y en el costado occidental de la salida a Marinilla. Así mismo, en zonas del Barrio Buenos Aires, el Porvenir, Los Dos Puentes y las Camelias.

La Zona de riesgo por inundación y de amenaza ambiental y geológica, está delimitada en el estudio realizado por FOPREVE en 1994. (10). Las zonas según la Estabilidad Relativa de los terrenos son: Zonas Estables (Z.E.), Zonas Relativamente Estables (Z.R.E.), Zonas Inestables (Z.I.). Para las zonas de futura expansión urbanística se delimitó una Zona Estable Dependiente (E.D.) y como zonas de Restricción se delimitaron Zonas Estables No Utilizables (E.N.U.), Inestables No Utilizables (I.N.U.) y Estables Inundables (E.I.).

Según lo anterior se definen las siguientes zonas de manejo especial:

Zona De Manejo Especial 1 Inundación, Sector Barrio Santander:

Requiere de la ejecución de acciones para el control del riesgo en donde se posibilite la continuidad del parque lineal de La Marinilla, para el resto de viviendas deberá promoverse un programa de reubicación en el largo plazo, de acuerdo con estudios previos de tipo socio económico y financiero principalmente. Ver mapa zonificación de Riesgos y Amenazas 697144-04.

Zona De Manejo Especial 1 Inundación, Sector del Hospital:

Se requiere definir acciones de mitigación y control del riesgo por inundación, en el evento de requerir ampliaciones deberá promoverse la reubicación en un lugar más seguro.

Zona De Manejo Especial 2 Accidentalidad, Sector de la Autopista:

Accesos principales a la cabecera. Con el proyecto de la doble calzada de la Autopista, deberán definirse las acciones que prelación el uso peatonal sobre la Autopista, a partir del manejo de los intercambios viales que contemplen andenes y amoblamiento para el peatón, además deberá diseñarse un plan de puentes peatonales en los cruces de las vías urbanas con la autopista.

En este sentido se definen:

Objetivos

Evitar el asentamiento poblacional en zonas de alto riesgo.
Garantizar la seguridad de los asentamientos frente a futuros y previsibles riesgos.

Políticas

Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, por lo cual será fundamental para la administración procurar que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas del municipio que

pueden representar un riesgo para su asentamiento, así como que se tomen las medidas correspondientes.

Procedimientos

El municipio delimitará en forma precisa con apoyo en las tecnologías adecuadas y de los sistemas digitales las zonas de riesgo por amenaza de inundación, erosión y geológicas. El punto de partida lo constituye el Estudio de Riesgos y Amenazas realizado por FOPREVE.

El particular presentará los estudios correspondientes y requeridos de acuerdo con la magnitud del proyecto.

Estrategias

- *Reglamentar el asentamiento en zonas de riesgo.
- *Mantener actualizada una Base de Datos que indique con precisión las áreas determinadas como de alto riesgo.

Acciones Estratégicas

- *Prohibir la construcción de edificaciones en zonas de riesgo.
- *Promover campañas institucionales sobre las consecuencias que pueden derivarse por construir en zonas de riesgo.
- *Actualizar el censo y reubicar a las viviendas asentadas en las cuencas de las quebradas.
- *Diseñar y desarrollar programas de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo.
- *Establecer sanciones ejemplarizantes para quienes, con conocimiento de causa, comercien con predios ubicados en zonas de alto riesgo.
- *Definir un cronograma para reubicar las edificaciones ubicadas en la llanura de inundación.
- *Prohibir adiciones, reformas o mejoras en edificaciones ubicadas en zonas de riesgo.

Artículo 109º. Estrategias Y Áreas Para La Vivienda De Interés Social: De acuerdo con las políticas generales enunciadas en este documento, para el desarrollo de la vivienda se tiene que en el **Municipio de El Santuario** se dispone a futuro, en el largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de áreas de excelente calidad topográfica y paisajística para el desarrollo de la vivienda, se requieren de claras estrategias de Ordenamiento Urbano que articulen espacialmente las nuevas urbanizaciones y se determine su dotación de infraestructura básica y equipamiento colectivo, especialmente en zonas de desarrollos de vivienda aislada (costado sur de la Autopista) y en las áreas de expansión definidas hacia el sector de La Chapa. El desarrollo

de vivienda en este sector se determina en el largo plazo, condicionado a la extensión de redes de servicios públicos, red vial y dotación de equipamiento colectivo.

Existen además requerimientos en zonas de vivienda establecidas en el área urbana que ameritan tratamientos especiales, como programas de reubicación de vivienda, sector calle Santander y de mejoramiento integral o renovación urbana en las viviendas localizadas sobre la quebrada Bodegas sobre la carrera 47. (Ver mapa Áreas para Vivienda de Interés Social 697144-05)

Artículo 110º. Políticas Para La Vivienda De Interés Social:

*Promover la construcción de vivienda digna cumpliendo las normas del Estatuto Orgánico de Planeación.

*Desarrollar Programas de Vivienda Básica y Lotes con servicios.

Artículo 111º. Instrumentos De Gestión Para La Vivienda De Interés Social:

1. Promover la organización de grupos asociativos de vivienda.
2. Prestar asesoría profesional a los programas de vivienda de grupos por autoconstrucción.
3. Promover la inversión privada.
4. Crear la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Comunitario.
5. Acceder a recursos del IDEA, el INURBE y FINDETER.

Artículo 112º. Mecanismos Para La Reubicación De Los Asentamientos En Zonas De Alto Riesgo

- 1º. Dotar al FOVIS de autonomía administrativa y presupuestal.
- 2º. Crear el Banco Inmobiliario.
- 3º. Gestionar subsidios y recursos departamentales y nacionales.
- 4º. Inscribir proyectos en los organismos correspondientes.
- 5º. Crear una base de entidades y organismos financieros cuyos objetivos sean la construcción de Vivienda.

CAPITULO II. ARTICULACIÓN

Artículo 113º. Definición: La Articulación como instrumento del Ordenamiento es el ejercicio mediante el cual se unen las diferentes zonas de desarrollo, enlazando diferentes asentamientos, sectores urbanos con zonas de producción, conservación, centros de equipamiento y servicios.

Estos enlaces se comportan como sistemas estructurantes que potencializan las relaciones Sociedad – Territorio y como ejes y centros, a través de los cuales se encadena el desarrollo y la vida de la comunidad.

*La infraestructura vial y de transporte.

- *La infraestructura para redes de servicios públicos.
- *El equipamiento colectivo y el espacio público.

En la cabecera urbana del **Municipio de El Santuario** se conforma como SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ORDENAMIENTO, AL SISTEMA VIAL Y EL ESPACIO PÚBLICO, constituidos por el plan vial, con énfasis en la conformación de los anillos viales urbanos, los corredores paralelos a los parques lineales, el manejo como vía paisajística de la Autopista Medellín Santafè de Bogotá y la construcción de los parques lineales de La Marinilla, Bodegas y el Salto.

Infraestructura Vial Y De Transporte

El sistema vial urbano se ha definido bajo los siguientes criterios:

***Tramo Urbano de La Autopista**

Como ya se señaló es una vía rápida, con una sección de 40 metros que contempla la construcción de vías de servicio paralelas a las calzadas principales y que separa en dos la zona urbana. Se propone para integrar estos sectores las siguientes acciones:

Construcción De Intercambio Vial Principal En El Sector De Nuevos Proyectos (Centro de Comercialización y Transporte). Propuesta de corto plazo, dependiendo de las gestiones municipales ante la dirección de Invías.

Se fundamenta su localización porque los impactos son altamente positivos para consolidar la imagen proyectada de **El Santuario**; sus ventajas serían las siguientes: se sitúa equidistante entre **El Santuario** Tradicional y el Nuevo **Santuario**, se integra a los futuros proyectos, se constituye en un elemento generador del nuevo sistema vial, puede ser un aporte paisajístico y urbanístico a la morfología urbana, al tiempo que permitiría la renovación y habilitación de nuevas zonas al desarrollo urbano.

Construcción De Intercambio Vial Alternativo En El Sector Del Cementerio. Propuesta futura. Junto a los retornos viales proyectados en las veredas Vargas y Valle de María se propone como una propuesta futura. Primera parte de la cual puede ser el desarrollo del deprimido propuesto a continuación.

Construcción De Deprimido O Paso A Desnivel En El Sector De El Cementerio. La localización del cementerio, al menos para antes de los próximos doce años parece inmodificable, o al menos existen otras prioridades municipales por acometer, por lo tanto debe adoptarse una solución para la conexión con el área urbana que prevenga fatales accidentes de tránsito.

Construcción De Tres Puentes Peatonales. Se localizarían en los sectores de CORNARE, Iglesia Nuestro Señor de las Misericordias y Polideportivo (Cra 49) y Centro de Comercialización y Transporte. Ver mapa de Proyectos Viales 697144-07.

***Anillos Viales**

Se propone la organización vial a partir de la definición y consolidación de "cinco" anillos viales, aprovechando las vías actuales y las proyectadas. Los anillos propuestos se clasifican en:

Anillo Básico. Comprendido por la Autopista, la Avenida Santander (Calle 47), que sería la prolongación de la actual calle Santander (por construir), la carrera 40 (por construir) y la carrera 43 (Avenida del Hospital).

Anillo Básico Complementario. Es el mismo del anterior, ampliado hasta la carrera 50 – 51 (entrada actual).

Anillo Central. Comprendido por la Autopista, la salida a La Chapa, la calle 50 y su prolongación hasta la carrera 47, la calle 51 hasta el parque principal, un tramo de la carrera 50 hasta la calle 48 y la salida a Marinilla.

Anillo Central Complementario. Es el mismo del anterior, más la Avenida de Los Libertadores.

Anillo Del Polideportivo. Se ubica en el sector sur del área urbana, corresponde al tramo urbano del eje vial que comunicará al municipio con el Municipio de El Carmen de Viboral.

*Corredores Paralelos

Con el fin de iniciar en el corto y mediano plazo la conformación de los parques lineales, se proponen corredores paralelos a las cinco quebradas que cruzan el casco urbano: La Marinilla, Bodegas, La Tenería, El Salto y Portachuelo. En los mismos se identifican algunos tramos prioritarios.

Par Vial Quebrada La Marinilla. Se define con el propósito de conformar el área dispuesta para desarrollar el Parque Lineal de la Quebrada La Marinilla, compuesto por la prolongación en sentido oriente - occidente de las calles 47 (Santander) y 50. Para su completa definición se requiere el desvío de un trayecto (unos 50 metros) del cauce de la quebrada, la reubicación de algunas viviendas, y la construcción de tramos viales.

En principio no se plantea una ampliación de las vías existentes. Los tramos prioritarios de vías nuevas deberán construirse en forma paralela al desarrollo de los proyectos del Centro de Comercialización y Transporte, cuyas secciones viales deben ser al menos de 12.00 metros.

Par Vial Quebrada Bodegas. Es la de mayor complejidad dada la fuerte consolidación urbana que requiere para su realización de obras de reubicación de vivienda y de construcción de tramos viales con mínimos retiros. Con el fin de proveer de circulación vial alterna a las actuales, se plantea como de desarrollo prioritario el tramo del Par Vial localizado entre las calles 48 y 50. Así como definir dentro de las actuaciones urbanísticas la manzana delimitada por la carrera 49, la calle 52 y la quebrada, donde se proyecta el Parque de la Juventud.

Par Vial Quebrada El Salto. La realización de este Par Vial, habilitaría unas grandes áreas al desarrollo urbano. Es factible su realización a mediano plazo, si se considera como proyecto partícipe de la denominada Circunvalar Oriente y a su vez dentro del proyecto del eje vial El Carmen de Viboral - **El Santuario** - El Peñol. Se plantea una readecuación del cauce y unas vías paralelas de, al menos, 15.00 metros a ambos lados.

*Circunvalar de **El Santuario**

A pesar de las pocas posibilidades que ofrece la característica geográfica del municipio, se propone la conformación de una vía circunvalar que recoja y canalice el tráfico vehicular y se convierta en un eje jalonador de los desarrollos urbanos y rurales propuestos.

El objetivo es el descongestionar el área central mediante una circulación perimetral que delimite todo el sistema de calles y carreras y que pueda facilitar la conexión entre los dos ejes viales perpendiculares que forman la Autopista Medellín – Santafé de Bogotá y la vía El Carmen de Viboral – El Peñol. El Planteamiento es general, por lo que deben contratarse los estudios correspondientes para determinar su factibilidad técnica.

Este Sistema Circunvalar estaría compuesto por los siguientes proyectos, dispuestos por etapas, así:

1ª. Etapa "Circunvalar Oriente"

Corresponde a la continuación de la calle 50 (o carrera 38?) paralela a la Quebrada El Salto hasta empalmar con la Circunvalar del Norte o calle 54.

2ª . Etapa "Circunvalar Sur" o calle 42. Por Diseñar y construir, ya tiene la apertura de un tramo.

3ª . Etapa "Circunvalar Norte" o calle 54. Por diseñar y construir.

4ª . Etapa "Circunvalar Occidente" es la de trazado más preliminar, más complejo. Debe procederse a los estudios correspondientes.

Se plantean secciones viales de 15.00 metros.

Centro de Comercialización y Transporte: localizado entre la Autopista Medellín-Santafé de Bogotá y el parque lineal de la Quebrada La Marinilla, al Oriente, articulado a la central mayorista, al centro del comercio y al anillo vial básico propuesto, constituye uno de los equipamientos de escala municipal requeridos, no sólo para descongestionar del sector central del transporte público sino para dinamizar el nuevo desarrollo de **El Santuario** hacia el oriente y capitalizar las ventajas de localización urbana sobre el eje de la Autopista Medellín-Santafé de Bogotá.

Artículo 114º. Infraestructura Para Redes De Servicios Públicos: Con el fin de complementar la infraestructura existente en el **Municipio de El Santuario** en lo que a Redes de Servicios Públicos se refiere, se propenderá por el cumplimiento de los siguientes objetivos y acciones, para cada uno de los Servicios Públicos Domiciliarios:

Los servicios públicos domiciliarios se definen como aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

Acueductos Urbanos

Los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo son prestados por las Empresas Públicas de **El Santuario** E.S.P. Los caudales que ofrecen las fuentes actuales de las quebradas Bodegas y El Salto, permiten abastecer hasta 45.800 habitantes, población esperada para la segunda década del próximo milenio. Siempre y cuando estas dos fuentes sean protegidas con más vigor que como se hace en la actualidad, ya que, aguas arriba de la bocatoma, se realizan cultivos limpios con utilización de fumigaciones y abonos químicos, problemas erosivos y contaminación fecal.

Se cuenta con fuentes alternas, que se deben proteger, conservar, legalizar y garantizar la merced, éstas son: quebradas el Morro, el Morrito y la represa El Salto. Las redes de conducción deben ser cambiadas a corto plazo. La planta de tratamiento, aunque con buena infraestructura, debe someterse a un mantenimiento estricto para optimizar su funcionamiento, permite la planta su ampliación para aumentar su servicio de potabilización. Es prioritaria la construcción de un nuevo tanque de almacenamiento (1000 m³), el cual está programado para hacerse en la actual administración.

La red de distribución es de construcción reciente, requiriendo la colocación de válvulas de cierre por sectores, los sectores altos como los barrios José María Córdova, La Primavera, Arco Iris, Vista Hermosa y Buenos Aires, tienen cortes de agua periódicos por falta de presión, problema que se soluciona con el tanque proyectado.

Las tarifas actuales no responden a las exigencias que demanda la Empresa, requiriéndose un ajuste de este ingreso, pero siguiendo los procesos exigidos por la Ley 142/94.

Las Empresas Públicas de **El Santuario** tienen capacidad para asumir el nuevo perímetro urbano propuesto y terminar de cubrir el actual. Ver mapa de Acueducto Urbano 697144-09.

Como objetivos y acciones estratégicas se tienen:

A Corto Plazo

- Revisar el actual Plan de Gestión de la E.S.P de **El Santuario** y hacer los cambios pertinentes con las propuestas del PBOT, una vez aprobado éste.
- Los cambios más significativos son los diseños para las zonas a urbanizar y las programaciones de ampliación de redes a corto, mediano y largo plazo.
- Fortalecer los planes de manejo ambientales de las microcuencas El Salto, Bodegas y de la cuenca que abastece el Barrio Monseñor.

A Corto y Mediano Plazo

- Proteger las microcuencas abastecedoras del acueducto urbano.
- Continúa la compra de predios de estas microcuencas.
- Fortalecer las campañas agroecológicas con los cultivadores para evitar la contaminación por agroquímicos, materia fecal y la erosión.
- Estrechar las relaciones entre la E.S.P de **El Santuario** y las de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño.
- Mejorar los niveles de financiamiento de la E.S.P de **El Santuario**
- Crear economías de escala con la Asociación de E.S.P. de la Subregión.
- Revisar periódicamente los parámetros del estudio de estratificación socio – económica, para lograr el cobro real y justo de las tarifas.
- Consolidar el Fondo de Solidaridad y Distribución de Ingresos (Art. 89 Ley 142/94).
- Incorporar al sector privado en las dinámicas de la E.S.P.
- Pasar del nivel actual de pérdidas del 30% al 20%.
- Instalar macromedidor en el tubo de salida del tanque de almacenamiento para mejorar el control de consumo.
- Continuar con la colocación de contadores domiciliarios requeridos y calibrar los instalados.
- Evaluar el uso de accesorios sanitarios que evitan las pérdidas de agua.
- Motivar e incentivar la utilización de aguas lluvias.

A Corto – Mediano y Largo Plazo

- Promocionar la participación ciudadana en la prestación de los servicios públicos.
- Implementar programas educativos sobre el racionamiento.
- Propiciar incentivos económicos para el ahorro del agua.
- Impulsar la creación y el fortalecimiento de los Comités de Desarrollo y Control Social.

Red De Alcantarillado

Las redes de alcantarillado de la zona urbana de **El Santuario** son de tipo combinado (recogen las aguas lluvias y las residuales en la misma conducción), exigen una reposición. Hace varias descargas a la Quebrada La Marinilla y no cuenta con colectores paralelos a las quebradas la Tenería, Bodegas y El Salto, como tampoco interceptores a los lados de la Quebrada La Marinilla.

Se cuenta con un estudio del Plan Maestro de Saneamiento, realizado en 1996 y actualizado a 1998, debe complementarse con las directrices del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

No se presentaron ampliaciones significativas en el perímetro urbano propuesto, implicando esto facilidades para las Empresas Públicas de **El Santuario** para abastecer las de servicio de acueducto, alcantarillado y aseo a corto, mediano y largo plazo. Ver mapa de Alcantarillado Urbano 697144-10

Como objetivos y acciones estratégicas se tienen:

A Corto – Mediano y Largo Plazo

- Manejar adecuadamente las aguas residuales sin afectar el recurso hídrico.
- Comenzar a implementar el Plan Maestro de Saneamiento en sus diferentes etapas.
- Normatizar de forma estricta la separación de aguas lluvias de las aguas residuales para suscriptores de este servicio.
- Incluir la Quebrada La Marinilla como elemento pedagógico de los programas de educación ambiental.

Aseo Urbano

Como objetivos y acciones estratégicas se tienen:

A Corto – Mediano y Largo Plazo

- Impulsar la separación en la fuente de los desechos sólidos.
- Impulsar y asesorar al grupo ASFRECOQUI para que ejecute la operación de los programas de reciclaje en la zona urbana del municipio.
- Fortalecer las campañas educativas sobre reciclaje.

A Corto Plazo

- Avanzar en la recuperación del 32% actual de residuos sólidos y alcanzar el 50%.

A Mediano Plazo

- Recuperar el 60% de los residuos sólidos reciclables.

A Largo Plazo

- Recuperar el 70% de los residuos reciclables.

A Corto Plazo

- Manejar adecuadamente el Relleno Sanitario.
- Mejorar los niveles de optimización del Relleno Sanitario para aumentar su vida útil (año de terminación 2002).
- Alcanzar rangos de compactación entre 800 y 1000 Kg/m³.
- Convertir el relleno sanitario en una granja de manejo de residuos sólidos.

Energía Urbana

Como objetivos y acciones estratégicas se tienen:

- Aplicar costos reales a las tarifas de energía.
- Continuar prestando un buen servicio de energía con altas coberturas.
- Unificar los criterios para la estratificación socio – económica de la población.
- Mantener la prestación del servicio de energía como se viene realizando.
- Impulsar el servicio de alumbrado público a través de la celebración de contratos por concesión.

Telefonía Urbana

Como objetivos y acciones estratégicas se tienen:

A Corto – Mediano y Largo Plazo

- Posibilitar la adquisición de este servicio a los sectores menos favorecidos económicamente.
- Disponer de nuevas líneas telefónicas y facilitar su adquisición.
- Impulsar la telefonía local móvil en el sector rural.
- Proponer el tiraje de redes para el municipio de **El Santuario** en la zona urbana.

Gas Urbano

Como objetivos y acciones estratégicas se tienen:

A Corto – Mediano y Largo Plazo

- Promocionar este servicio por sus beneficios económicos para la población.
- Aplicar el Plan de manejo ambiental, obedeciendo a todas sus indicaciones.

A Mediano Plazo

- Impulsar el uso de gas (en pipetas) como alternativa de ahorro energético para la población urbana.

A Largo Plazo

- Construcción de Gasoducto hasta **El Santuario**.

Artículo 115º. Espacio Público: Constituyen el equipamiento colectivo y el espacio público, elementos estructurantes de la dinámica urbana, por lo que los criterios de localización (el dónde) se convierten en esenciales por sobre criterios cuantitativos (el cuánto) y criterios locativos y le amoblamiento (el cómo). En razón de la funcionalidad de las estructuras urbanas de las cabeceras es necesario:

*Implementar nuevas políticas para la localización del equipamiento colectivo, que eviten la dispersión del mismo y estimulen su aprovechamiento por el mayor número de pobladores.

*Articular la localización del equipamiento colectivo y la red de espacios públicos al sistema vial de desplazamientos, evitando la desconexión de espacios de alta convocatoria pública y facilitando la accesibilidad desde todos los sectores urbanos con énfasis en los que se generan las mayores demandas.

*Generar una nueva conciencia ciudadana frente a la habilitación de nuevos espacios públicos, allí donde el uso y la apropiación privada han prevalecido, especialmente en los

centros urbanos de la subregión, en donde el espacio público ha quedado relegado a su mínima expresión espacial.

*Implementar los planes de equipamiento colectivo y espacio público como planes integrales urbanos, utilizando nuevas figuras como las Unidades de Actuación Urbanística y los Planes Parciales, evitando la construcción de grandes y costosas obras que finalmente resultan subutilizadas, de acuerdo con su carácter puntual y descontextualizado de población, requerimientos y entorno.

*Estimular la localización del equipamiento colectivo y el espacio público para parques y zonas verdes con criterios de centralidad con respecto a los asentamientos definidos en la propuesta de sectorización mediante las Unidades Espaciales de Funcionamiento urbanas.

*La localización de los nuevos equipamientos, no obstante las fuertes limitantes topográficas y de disponibilidad de tierras, buscan conformar ejes virtuales que les den algún grado de organización para que al menos no continúen apareciendo en forma dispersa y para que su ubicación obedezca a un fin preestablecido de distribución espacial. En este propósito se propone zonificar el municipio en tres Unidades de Funcionamiento Espacial al interior de los cuales se insinúan la consolidación de nuevos Núcleos de Servicios Urbanos, complementarios a los existentes, así:

Sector 1 Central:

Se plantea el siguiente equipamiento, referido en el Mapa de Equipamiento Colectivo 697144-11.

El Centro Gerontológico
La Plaza de Ferias
Parqueadero Público
Sede Proyecto MIRS
Centro institucional (Cárcel, Policía, Justicia)
Mirador Paisajístico
Conjunto de Espacios públicos, plazoletas y zonas verdes (referenciados en el mapa)

Sector 2 La Judea:

Se plantea el siguiente equipamiento, referido en el mapa de Equipamiento Colectivo:

Nueva Unidad Deportiva, Sector la Tenería
Centro Institucional Sector La Judea
Conjunto de Espacios públicos, plazoletas y zonas verdes (referenciados en el mapa de Equipamiento Colectivo)

Sector 3 La Autopista:

Parque del Cementerio
Centro de Comercialización y Transporte

Centros De Equipamiento

Este tipo de Centros se localizan en cada uno de los sectores, a la salida a las veredas de Bodegas y El Salto y en la zona de expansión proyectada en el sector urbano de La Chapa, complementarios a la relación actual definida entre el Parque Principal, el Parque de La Judea y el Polideportivo. Se plantean como centros de atracción de actividades con características diferentes: institucionales, recreativos o servicios múltiples.

Construcción Del Equipamiento Colectivo. En general la propuesta de consolidación y conformación de los centros de equipamiento se dimensiona en el mediano y largo plazo, en razón a estar determinados por su formulación dentro de los planes parciales urbanos; con énfasis en el Plan Parcial de los parques lineales que contemplan la construcción de equipamiento colectivo y de espacio público, así como las plazoletas de transporte se condicionan a su formulación y diseño al interior del Plan Parcial del Sistema Vial y del Espacio Público.

Artículo 116º. Criterios Para El Desarrollo Del Proyecto De Parques Lineales Urbanos: Se adoptan una serie de criterios para el desarrollo del proyecto de parque lineal urbano y su conceptualización y manejo como espacio estructurante del ordenamiento urbano del municipio:

Cada parque lineal urbano hace parte del parque lineal municipal y éste a su vez, hace parte del sistema de parques lineales de la red hídrica principal del Altiplano, conformada por las quebradas La Mosca en Guarne, **La Marinilla** en Marinilla y **El Santuario**, La Cimarronas en El Carmen de Viboral, La Pereira en la Ceja, el río Pantanillo y Quebrada La Agudelo en El Retiro y el Río Negro como río principal en Rionegro.

El parque lineal urbano, se ha definido como proyecto prioritario de espacio público en el municipio, en tanto sobre las cabeceras urbanas se presentan los mayores déficits de espacios públicos efectivos, mayores demandas espaciales sobre las riberas de la red hídrica y aumento de asentamientos sobre las llanuras de inundación. Ver mapa 697144-12.

El parque lineal urbano a su vez debe determinarse como sistema que articule espacios públicos alrededor de los cauces urbanos que confluyen a la quebrada del río principal, como mecanismos de protección de la llanura de inundación y como nuevos espacios públicos para la población urbana.

Características

- 1º. Es un nuevo espacio público, un nuevo patrimonio natural urbano.
- 2º. Debe conformar una "sutura urbana".
- 3º. Nuevo ordenador de actividades urbanas: comercio, vivienda, servicio, industria, desplazamientos, equipamientos.
- 4º. Generador de nuevas actitudes frente al entorno natural y social.
- 5º. Permite la concentración de equipamiento colectivo con bajos índices de ocupación.
- 6º. Espacio público con oportunidad para generar renta por su carácter de centralidad urbana.

- 7º. Es una oportunidad para la valoración y construcción colectiva del hábitat urbano.
- 8º. Debe permitir el libre desplazamiento del público por los corredores del parque.

Componentes

- 1º. La red hídrica y la red vial y de espacios públicos como sistemas estructurantes del ordenamiento territorial son componentes principales del parque lineal.
- 2º. La división predial, la propiedad de la tierra, el plan vial, el plan maestro de saneamiento, el plan de espacio público son parte esencial del manejo del proyecto.
- 3º. El perfecto estado sanitario de la quebrada debe ser meta en el tiempo para el uso público.
- 4º. El mantenimiento de la forma natural del cauce y de la llanura como premisa.
- 5º. La afectación de los usos privados en favor del público.

Lineamientos

- 1º. El parque lineal urbano debe estar articulado al ordenamiento del territorio municipal y subregional.
- 2º. El parque lineal urbano debe constituirse en el eje estructurante de un sistema urbano de parques públicos; lineales alrededor de la red hídrica urbana y espacios abiertos de convocatorios: parques, plazas, plazoletas.
- 3º. Debe permitir, como espacio, el rescate de la interacción pública.
- 4º. Debe posibilitarse como condición para el desarrollo sostenible de la red hídrica.
- 5º. Debe permitir la articulación del paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos.
- 6º. Debe articularse y ser eje del sistema de centros.
- 7º. Su esencia espacial debe ser la continuidad a lo largo de la red hídrica.

Construcción

1. La construcción colectiva debe ser condición prioritaria.
2. Dar prelación a la ejecución de tramos embrionarios o pilotos como espacios de gran centralidad, accesibilidad, referencia colectiva, facilidad de adquisición de los terrenos.
3. Gestión pública para involucrar a la mayor cantidad de actores ciudadanos en el parque.
4. La ejecución del proyecto debe adelantarse por etapas.

Artículo 117º. La Propuesta Del Parque Lineal Urbano: Se considera principalmente, la delimitación y la caracterización del área potencial como parque:

La Delimitación: Tiene que ver con el recorrido del cauce en la longitud comprendida del perímetro urbano. Las condiciones de mayor factibilidad o no en cuanto a la propiedad de la tierra y el nivel de intervención de las riberas y retiros de los cauces.

La Caracterización: Tiene que ver con la localización del cauce y sus riberas con relación a la trama urbana. El sistema de relaciones establecido entre el cauce y sus riberas con respecto a: el sistema vial, peatonal y vehicular, la jerarquía de centros de servicios, ejemplo: el Parque Principal, las zonas educativas, recreativas, deportivas, equipamientos como plazas de mercado de ferias, matadero, terminales de transporte, centros

comerciales o zonas de viviendas; a la red de espacios públicos urbanos: plazas, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes o áreas sin destinación.

La Localización del cauce y su articulación con obras de infraestructura de servicios: Por la localización del río o la quebrada en la parte más baja de la topografía urbana, además de constituirse en un elemento más de la estructura urbana, sobre el cauce y su ribera, se proponen y constituyen redes de infraestructura de servicios: energía, teléfonos, acueducto, alcantarillado y redes viales que discurren a lo largo de la red hídrica y la cruzan, superándola como una barrera física. Es evidente que nunca se ha tenido en cuenta la articulación en el diseño de estas redes entre sí en función del logro de un proyecto estructurante como el parque lineal urbano, de ahí los serios conflictos a la hora de decidirse por la construcción del parque lineal. De la forma como en cada municipio se hayan realizado estos diseños y la construcción sectorial de infraestructura, resulta un carácter propio del parque lineal.

La tipología de asentamientos y actividades. Sobre las riberas o llanuras de inundación de los ríos y quebradas se encuentran localizadas múltiples actividades que expresan urbanística y arquitectónicamente su articulación con la ribera y el cauce, de la misma manera esta expresión espacial obedece a comportamientos culturales de apropiación o indiferencia ante los espacios naturales.

Es común el patrón de disposición urbanística en el que las construcciones presentan sus fachadas traseras a la quebrada o al río, la disposición de basuras, escombros, aguas residuales. En el mejor de los casos se hacen "llenos" sobre las áreas inundables para habilitar nuevos frentes de construcción.

Los ríos y quebradas que pasan por las zonas urbanas se han vuelto "problemas", al decir de algunos, no se piensa construir nuevos paisajes urbanos en donde la naturaleza haga parte de la vida cotidiana.

La tipología de asentamientos y construcciones localizadas sobre las riberas dotan de características especiales a cada sector urbano por donde discurre el cauce, así por ejemplo, un parque lineal podrá ser un "**Parque Deportivo a la orilla de la quebrada**" de acuerdo con el equipamiento y actividades deportivas existente, es decir, el carácter del parque estará dado por las actividades que tienen allí su asiento y las demandas de la población habitante.

Si el asentamiento más imperante sobre las riberas es de viviendas nuevas habitadas por familias jóvenes, lo más probable es que las demandas de esta población sean espacios públicos con infraestructura de juegos infantiles, senderos peatonales urbanizados para el paseo con los bebés, sitios para reuniones y encuentros de los nacientes grupos comunitarios o el caso de urbanizaciones consolidadas en el tiempo cuya población representativa sea de adultos y ancianos en donde lo más oportuno sea tener parques con infraestructura para el descanso, la conversación y la contemplación como Kioscos, bancos para la lectura y senderos para caminatas lentas.

De esta forma el parque lineal urbano tendrá el carácter homogéneo o diverso según sean las demandas y expectativas espaciales de la población que habita las riberas, en este

sentido se debe estimular a que sea la población misma quien decida que tipo de parque quiere, pues de ello dependerá el nivel de apropiación, cuidado y mantenimiento en el tiempo de los parques.

Zonificación Por Tramos Del Parque Lineal

Para proponer un carácter general al parque lineal urbano, se requiere articular la infraestructura a proponer a las demandas espaciales de cada sector en función de sus usos y actividades. De esta manera el carácter resultante del parque en cada municipio depende del carácter ya establecido por la dinámica urbana y propia del lugar, se tiene en cuenta además para la localización de la infraestructura las restricciones por inundación, lo que condiciona la densidad y el índice de ocupación de dicha infraestructura.

Se busca con la propuesta de zonificación caracterizada por tramos, articular la propuesta de parque a la dinámica social, potencializar las condiciones naturales, "suturar las dos riberas" y permitir la "apropiación y adopción" de cada uno de estos tramos por las comunidades allí asentadas.

El carácter general del parque se propone como recreativo, en función de los usos principales a permitir⁴.

Parque Lineal De La Quebrada La Marinilla

*Zona de Carácter Residencial Recreativo: Tramo entre la salida a Marinilla y sector del matadero y sector del futuro centro de acopio, longitud 400 metros

*Zona de Carácter Institucional – Recreativo: Tramo entre el hospital y el futuro centro de acopio, longitud 890 metros

*Zona de Carácter Comercial y de Servicios – Recreativo: Tramo entre la Carrera 30 y el Hospital, longitud 470 metros

*Zona de Manejo Especial: Barrio El Vergel y calle Santander.

Prevalece el carácter institucional.

Parágrafo. Enlace Y Articulación Del Sistema De Espacio Público Urbano Y Rural. El enlace y articulación de los sistemas de espacio público urbano y rural está constituido por los elementos estructurantes de dichos sistemas: La Red Vial y La Red Hídrica Principal.

La red vial, articula los flujos y desplazamientos desde la cabecera urbana hacia las veredas y otros municipios, el manejo de la red vial principal en la escala municipal requiere involucrar y recuperar su función de espacio públicos que incluya espacios para todo tipo de tráficos: vehicular rápido y lento, peatonal, tracción animal, bicicletas, de acuerdo con la dinámica específica de cada cabecera en relación con los sectores rurales e

⁴ Diseño y Promoción de la Red Subregional de Parques Lineales con Participación Juvenil en el Altiplano del Oriente Antioqueño. Convenio MASORA – CORNARE. 1997. Anexo No. 5

intermunicipales. Así mismo debe incluirse como condición prioritaria el manejo paisajístico de las vías principales y de acuerdo con ello, la reglamentación para los asentamientos sobre los ejes viales, debe potencializar el tratamiento de retiros adecuados según la actividad, arborización, manejo de fachadas, bahías y zonas de maniobra, señalización. En general debe prevalecer el manejo de la vía Parque, aún en las vías de alto tráfico vehicular.

El parque lineal urbano articulado a la red subregional de parque lineales garantizará la continuidad y el enlace del sistema de espacio público municipal.

El parque lineal urbano como proyecto del mediano plazo y el parque lineal en la zona rural, permitirán al municipio contar con un gran sistema de parques diversos, según las dinámicas y potencialidades ambientales y sociales.

Red Vial

La Autopista Medellín – Santafé de Bogotá, las vías **El Santuario** – El Peñol y **El Santuario** – Granada conforman el sistema vial principal del municipio. En especial, el proyecto de la doble calzada de la autopista debe ser una oportunidad de articulación con el sistema vial municipal: urbano y rural, específicamente en la cabecera, deben articularse los dos intercambios propuestos a las vías circundantes urbanas y al par vial que confina el parque lineal de la Quebrada La Marinilla, por lo tanto el criterio principal será el de vía – parque especialmente en su tramo urbano, que contemple calzadas y amoblamiento para los tráficos peatonales, así como una clara reglamentación sobre la tipología de las actividades localizadas y el manejo formal de fachadas y áreas requeridas para parqueo, cargue, descargue y maniobra. Igualmente las vías rurales deberán contemplar calzadas peatonales, señalización en los cruces y amoblamientos en los lugares de mayor concentración de la población; Centros Rurales Básicos (CR4) y (CR3) Centros Rurales de Tercer Orden.

Red Hídrica

El parque lineal urbano de la Quebrada La Marinilla y su continuidad hasta el límite con Marinilla, garantizará la contemplación del sistema de espacio público municipal y su articulación a la red subregional de parques lineales. En el largo plazo, se deberá contemplar el sistema de parques lineales urbanos sobre los retiros de las quebradas afluentes de La Marinilla: La Tenería, Bodegas, Portachuelo y El salto.

CAPITULO III.

SECTORIZACIÓN: UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO (UEF)

Artículo 118º. Definición: La sectorización como instrumento del ordenamiento territorial es el ejercicio mediante el cual se delimitan unidades territoriales para el ejercicio administrativo, organizativo, de planeación, inserción, participación y representación de la comunidad municipal urbana y rural.

La sectorización permite definir radios de acción y competencia de gremios, instituciones y comunidades para lograr mejores niveles de integración, de caracterización y de organización para la gestión y la concertación.

La sectorización urbana, permite delimitar sectores urbanos que presentan características análogas en razón de la tipología de sus viviendas, vías, equipamiento y demás usos y actividades, igualmente facilita la normatización de los usos del suelo, de acuerdo a las políticas urbanas de orden macro en un espacio de menor escala urbana, como la dotación de equipamiento colectivo, según los requerimientos de sector.

Artículo 119º. Delimitación De Sectores Urbanos: Para el manejo y administración del territorio y para la determinación del equipamiento futuro se zonifica el área urbana en tres Unidades de Funcionamiento Espacial, La Central, La Judea y Corredor de la Autopista; en las cuales si bien su delimitación la constituyen las quebradas La Marinilla y Bodegas, el propósito es que el parque lineal que en ellas se proyecta se convierta en el elemento que las integre.

La Central, corresponde a aquella, a partir de la cual se generó el asentamiento municipal, se ubican en ellas actividades múltiples concentradas, el propósito es reducir la presión. La de La Judea, aunque es de un desarrollo posterior siempre ha "rivalizado" con la Central por constituirse en el centro del poblado. La del Corredor de la Autopista, corresponde a los desarrollos recientes que superan la barrera de la Autopista.

Dadas las características de su conformación histórica e identificación en la imagen urbana y cultural de sus habitantes, así como por las relaciones de uso, intercambio y circulación peatonal y vehicular, en la zona urbana del municipio es factible identificar tres sectores urbanos: Central, La Judea, Corredor Autopista. Ver mapa UEF urbanas 697144-06.

U.E.F. Central

Integrada por los siguientes barrios: Alto de El Calvario, San José Obrero, Camilo Torres y Altos del Corazón de Jesús. La estrategia de ordenamiento principal debe ser la articulación urbana a partir de los parques lineales de La Marinilla y Bodegas y del plan vial con énfasis en los anillos viales y corredores paralelos a los parques lineales.

U.E.F. La Judea

Integrada por los siguientes barrios: Avenida Los Dos Puentes, Vista Hermosa, Buenos Aires, El Nogal, Las Camelias, José María Córdoba, La Judea, Las Lajas, La Arboleda, El Vergel, La Primavera, El Edén. La estrategia de ordenamiento principal debe ser la articulación espacial que incorpore la dotación de equipamiento colectivo requerido en los sectores de La Judea y Bodegas, así como a los parques lineales de La Marinilla, Bodegas y El Salto.

U.E.F. Corredor Autopista

Integrada por los siguientes barrios: Recreo del Arco Iris, San Vicente de Paúl, Monseñor Ignacio Botero, Santander y El Cabrero. La estrategia de ordenamiento principal debe ser

la articulación espacial con los otros dos sectores urbanos, a partir del manejo de la Autopista como vía paisajística y sutura urbana, del parque lineal de La Marinilla y de los proyectos de equipamiento de escala municipal: Centro de Comercialización y Transporte, así como el proyecto de renovación urbana del Barrio Santander.

CAPITULO IV. DESARROLLO INSTITUCIONAL

Artículo 120. Definición: El Desarrollo Institucional como instrumento del ordenamiento territorial es el ejercicio de construir y fortalecer los procesos del desarrollo territorial, en donde se encuentran cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción de la ciudad y la consolidación de los sistemas de información, de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos.

Artículo 121º. Instrumentos Para La Gerencia, Administración, Desarrollo Y Control Del Ordenamiento Territorial: En esta categoría se agrupan las herramientas dadas por la Ley 388/97 y los manuales urbanísticos que se desarrollarán posteriormente a la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas son: Contenido normativo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (normas urbanísticas, estructurales, generales y complementarias), actuaciones urbanísticas, unidades de actuación urbanística, desarrollo y construcción prioritaria, adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial, expropiación por vía administrativa, participación en plusvalía, licencias y sanciones urbanísticas, transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 122º. Estrategias De Gestión Urbana: En general, mantendrá la continuidad del Proceso de Ordenamiento Territorial Municipal como un sistema de carácter integral que articulará todas las dependencias de la Administración Municipal y el conjunto de actores comunitarios: Empresa Privada y grupos organizados de la Comunidad. Deberán prevalecer los principios de orden marco como constante en este proceso: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, la distribución equitativa de carga y beneficios.

Además de la aplicación de los fines que define la función pública del Urbanismo (Art. 3, ley 388/97) consignados dentro del contexto general del presente Acuerdo, para La cabecera urbana del **Municipio de El Santuario**, se definen las estrategias.

1. Acometer el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la aplicación de los instrumentos: La Zonificación, La Sectorización, La Articulación y El Desarrollo Institucional, definidos en el presente P.B.O.T.
2. Empezar el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la formación de los planes Parciales, del Sistema Vial y del espacio Público. Ver mapa Síntesis Propuesta de Ordenamiento Urbano 697144-13.

3. Definir en el corto y mediano plazo, la intervención urbana sobre los sistemas estructurales de Ordenamiento Urbano: El Sistema Vial y el Sistema del Espacio Público.

4. Promover el desarrollo y ejecución del Plan Vial Urbano con énfasis en la construcción de los anillos viales, del manejo de la Autopista como vía paisajística y de los corredores paralelos de los parques lineales Marinilla, Bodegas y El Salto, a partir de la formulación y diseño del plan vial y su dimensionamiento en el corto, mediano y largo plazo.

5. Promover el desarrollo y ejecución del Plan de Espacio Público con énfasis en la construcción de los parques lineales de las quebradas Marinilla, Bodegas y el Salto, a partir de la ejecución del Plan Maestro de Saneamiento que contemple la construcción de los colectores e interceptores paralelos a estas fuentes urbanas. Ver mapa síntesis de la propuesta urbana 697144-13.

6. Definir como estrategia el fortalecimiento y apoyo a los programas de vivienda de interés social en el municipio.

7. Crear y mantener la oficina de Atención y Prevención de Desastres, adscrita a la Secretaría de Planeación, cuyo accionar prelación la prevención de riesgos por intervención antrópica.

Artículo 123º. Planes Parciales Y Unidades De Actuación Urbanística: Los instrumentos que garantizan la continuidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el municipio son los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, es así como en estos se expresa y traduce la lectura realizada del territorio municipal, con énfasis en la problemática de su centro urbano. Así mismo se constituyen en los instrumentos que guían y orientan el ordenamiento urbano en el tiempo. Debe entonces implantarse una nueva cultura del quehacer en las oficinas de planeación de los municipios del Altiplano, en el sentido de dar comienzo a la formulación, complementación e implementación de los planes parciales y unidades de actuación urbanística sugeridos de los planes básicos de ordenamiento territorial.

Los planes parciales, definidos en el art. 19 de la Ley 388/97, "son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales"⁵.

A su vez el artículo 39 de la precitada Ley define la Unidad de Actuación Urbanística como "el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus

⁵ Artículo 19, Ley 388 de 1997

propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos”⁶.

Estas dos figuras novedosas se constituyen en valiosas alternativas que permiten convertir en hechos muchos programas y proyectos que se señalan en el Plan de Ordenamiento. Con su aplicación, se pretenden llevar al detalle los procedimientos y las características particulares que tienen cada uno de esos programas y proyectos.

En la parte normativa del presente Plan, se definirán con la mayor precisión las normas urbanísticas que deben cumplir los planes parciales en general y las políticas o directrices para su aplicación.

Se considera necesario para una mejor coordinación de las acciones a desarrollar en el municipio, disponer al menos de los siguientes planes parciales, algunas de cuyas acciones están diseminadas en el texto, en particular definidas en los macroproyectos y en los microproyectos municipales. Ver mapa 697144-14.

Se definen los siguientes planes parciales para el municipio:

Plan Parcial Del Sistema Vial Y Del Espacio Público, Que Contempla:

- *La construcción del sistema de anillos urbanos.
- *La construcción de los corredores paralelos de los parques lineales La Marinilla, Bodegas, la tenería, Portachuelo y El Salto.
- *La construcción del Centro de comercialización y Transporte.
- *El manejo de la Autopista como vía paisajística y sutura urbana.
- *La construcción de los parques lineales urbanos La Marinilla, Bodegas, La Tenería, Portachuelo y El salto.
- *La construcción de la red de parques, plazoletas y zonas verdes propuestas en cada uno de los tres sectores urbanos.

Plan Parcial De Renovación Urbana Sector Santander, Que Contempla:

- *Estudio socio económico y financiero para la reubicación de las viviendas.
- *Estudio y concertación comunitaria para el establecimiento del sector de nuevos usos urbanos complementarios a la vivienda: comercio, servicios y pequeña industria.

En el corto plazo del presente Plan deberán formularse los planes parciales mencionados, partiendo de la elaboración de los términos de referencia, cuyo contenido deberá incorporar desde la realización de estudios técnicos y financieros hasta los mecanismos de participación comunitaria que permitan la ejecución de dichos planes.

En este sentido se adoptan las siguientes políticas:

-El municipio en forma concertada con los sectores económicos y productivos promoverá las acciones necesarias para que los macroproyectos propuestos se desarrollen en los

⁶ Artículo 39, Ley 388 de 1997

plazos previstos; son ellos una fuente importante de recursos municipales y se constituyen en dinamizadores del crecimiento urbano.

-Promover la inversión privada para que además de la rentabilidad cumpla parámetros que procuren el mejoramiento espacial y arquitectónico.

Instrumentos De Gestión

- Desarrollar mecanismos para promover la organización gremial, particularmente la agrícola, la comercial y la empresarial.
- Aplicación del instrumento del sistema de la valorización como mecanismo para desarrollo urbano y rural.
- Constituir un Capital Garantía para respaldar las deudas de particulares en proyectos de valorización.
- Aplicar el mecanismo de titularizar recaudos futuros.
- Crear la figura de la Compensación para cambiar tributos y cesiones urbanísticas por el desarrollo de obras prioritarias.
- Acceder a créditos de Fomento.
- Participación municipal en la plusvalía.

Artículo 124º. Hechos Generadores De Plusvalía: El objetivo primordial de la captación de la plusvalía por los municipios es el que "esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común, a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital".

De los planes de ordenamiento territorial surgen nuevos proyectos estructurantes del ordenamiento urbano, los parques lineales, los planes viales urbanos, redefiniciones de los perímetros urbanos, cambios de usos del suelo, proyectos de equipamiento de escala municipal, que generan ventajas considerables para los propietarios de los predios circunvecinos a estos proyectos; en general se trata de que el desarrollo urbano genere así mismo un beneficio para todos, primordialmente que se logre la redistribución de la captación de la plusvalía al mismo proceso de desarrollo urbano con énfasis en aquellos aspectos que siempre han quedado sin dolientes para su promoción y construcción y que beneficien a un gran número de pobladores como proyectos de espacio público, impulso de planes viales urbanos etc.

De esta manera en las cabeceras urbanas puede generarse un fondo de plusvalía para su destinación, por ejemplo, a la construcción de los parques lineales urbanos, obras que por su magnitud resultan de altos costos para los exiguos presupuestos municipales. Dentro del proyecto de Simultaneidad para la elaboración de los planes básicos de ordenamiento territorial, se ha elaborado conjuntamente entre MASORA y la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente Antioqueño una metodología para el cálculo de la plusvalía en cada uno de los municipios del Altiplano, como una aproximación y aporte a cada municipio, quien deberá emprender el estudio correspondiente para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía, según las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en términos de los hechos y áreas generadoras.

Se definen como hechos generadores de plusvalía, las decisiones administrativas que autorizan la incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; el establecimiento o modificación a la zonificación de usos del suelo y el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Para el municipio resulta difícil identificar los hechos generadores de plusvalía previstos por la Ley en razón de la inexistencia de información que previamente sirva para identificar los perímetros actuales, los usos del suelo establecidos y los índices de construcción y ocupación. (Mapa 697144-15)

No obstante puede señalarse como hechos generadores de plusvalía los siguientes:

*Ampliación del suelo urbano hacia el sector de CORNARE y del Idem.

Su área de afectación es muy limitada en razón de sus condiciones topográficas. Se plantea la consolidación con vivienda multifamiliar de cuatro manzanas alrededor del Idem cercanas a la Unidad Deportiva del Idem, provistas de una plazoleta central conectada al Hogar Juvenil campesino y unidades de apoyo de servicios comunales y de comercio menor.

*Cambio de suelo rural a suelo suburbano

*El corredor de la Autopista

Constituido por una franja de terreno paralela a la Autopista cuya dimensión debe concertarse con los municipios de Marinilla y Guarne, con el propósito de definirle características generales comunes. Se propone una extensión de 200 metros a ambos lados del eje de la vía. Se propone la localización de pequeñas industrias, comercio de mediana magnitud, como malls comerciales y servicios de carretera como restaurantes, hoteles y estaciones de servicio.

*Ciudadela Agroindustrial de **El Santuario**

Se localiza contiguo a la Autopista, en el sector suroriental, en los límites de las veredas de La Floresta y El Retiro, con particularidades de desarrollo diferentes a las del resto del suelo rural. Se propone el asentamiento y desarrollo de un complejo agroindustrial dedicado a la transformación de productos para atender el mercado nacional e internacional. Se concibe como un proyecto integral que posibilite economías de escala tanto en su fase de diseño y construcción como de operación. Sin duda podrá constituirse en un centro especializado a nivel regional. Su área de influencia está definida inicialmente en las áreas contiguas.

*Construcción de obra pública

*Centro de Comercialización y Transporte

Los anteriores equipamientos se proponen articulados espacialmente, por lo tanto, se constituyen en hechos generadores de plusvalía y de valorización de propiedades aledañas.

LIBRO V. SISTEMA DE GESTION TERRITORIAL: PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 125º. Definición: El sistema de Gestión territorial es el proceso técnico, tecnológico, político, económico, financiero y operativo para hacer realidad los postulados y propuestas del ordenamiento territorial. Implica la realización de compromisos y acuerdos municipales y subregionales para trabajar por un mismo propósito (Proyecto Político) a mediano plazo desde la perspectiva de un trabajo concertado, que concentra la atención y motivación de los líderes municipales y regionales para crear una fuerza colectiva que permita alcanzar los escenarios visionados en el plan.

Permite unificar prioridades establecidas desde las dinámicas de planeación con el fin de orientar la gestión en el tiempo y en los diferentes espacios regionales, departamentales, nacionales e internacionales.

Dirige la construcción colectiva hacia dinámicas de realización, potenciando la participación en la ejecución del plan, haciendo realidad el futuro deseado.

Esta conformado por:

El Escenario Financiero Municipal
El Portafolio de Proyectos Municipales
El Programa de Ejecución del P.B.O.T

Artículo 126º. El Escenario Financiero Municipal: El Municipio deberá emprender en el corto plazo un sistema de información sobre el comportamiento y proyección de los principales indicadores económicos, estableciendo los que tengan mayor relación con la realización de los proyectos presentados por el P.B.O.T., articulándolo al sistema de información municipal (Expediente Municipal) de tal forma que en el mediano plazo la administración municipal pueda contar con un sistema de información integrado para la gerencia y administración del proceso de ordenamiento territorial.

Este escenario deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

1º. Las Fuentes de Financiación Municipal¹

Recursos propios: Conformados por ingresos corrientes tributarios y no tributarios; fondos especiales y recursos de capital sean del crédito, otros recursos de capital ó recursos del balance.

En los Ingresos Tributarios los impuestos directos como el **impuesto predial**, sobretasa predial para la corporación, impuestos de circulación y transito; y los impuestos indirectos como industria y comercio, construcción y delineación, ocupación de espacio público, rifas, sorteos y juegos, licencias de funcionamiento, avisos, tableros y espectáculos, sobretasas a la gasolina y servicio telefónico y contribución especial a la seguridad.

¹OCENSA - Gabinete de Consultores y Asesores, Programa de Fortalecimiento Institucional Local.
*Acuerdo n°02 del 2000, Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial
Para El Municipio De El Santuario -138*

En los Ingresos no tributarios las tarifas de servicios públicos, de nomenclatura, publicación de boletines oficiales y expedición de certificados; y las rentas acacionales como la expedición de certificados y constancias, sanciones urbanísticas, infracciones, multas, publicaciones en el boletín oficial y venta de formularios

Cofinanciación Nacional por medio de los fondos como el FIS, DRI,FIU, FIV (si están vigentes), la Red de Solidaridad, El Fondo Nacional de Regalías; Subsidios de la salud (FOSYGA), vivienda, compra de tierras, servicios públicos domiciliarios ó a nivel Departamental desde los fondos departamentales y otros que se creen.

Participaciones y Transferencias en las departamentales como ordenanzas y otros y en las nacionales como la participación en los ingresos corrientes de la nación (ICN), el situado fiscal, las regalías, el fondo nacional de regalías, los impuestos de tránsito y transporte de oleoductos y gas, el transporte del sector eléctrico y el IVA turístico (Ley 181/95).

Otras fuentes de financiación la constituye la cooperación internacional, la coordinación interinstitucional y la participación de la comunidad.

El crédito privado en bancos comerciales y emisión de bonos y oficial en FINDETER, FONADE, IDEA, COOMUNICIPIOS.

2º. Las Estrategias para Aumentar los recursos Propios del Municipio Vs. PBOT

Realización y/o actualización del censo de los contribuyentes en especial para el predial e industria y comercio.

Mantenimiento permanente del catastro.

Montaje de un sistema que integre, sistematice y automatice la tesorería, el presupuesto y la contabilidad.

Instauración del "Sistema de Administración Territorial" digital para incorporar lo financiero con lo territorial.

Distribuir en forma oportuna las facturas de cobro de los diferentes servicios que presta el municipio a la comunidad.

Revisión permanente de las tarifas.

Capacitación en la formulación de proyectos, fuentes de financiación nacional e internacional y deligenciamiento e inscripción de proyectos.

Fortalecimiento del Sistema de Seguimiento y Evaluación de Proyectos de Inversión SSPI.

3º. La inversión para el PBOT podrá obtenerse de:

Recursos de Inversión de los ICN para financiar los programas de sanamiento básico, agua potable, salud, educación (dotación de UEF), programas de vivienda, plan vial y desarrollo institucional.

Situado Fiscal: Educación y Salud para el plan veredal

Regalías para financiar las Zonas de Competitividad Ambiental en especial compra de tierras en microcuencas productoras de agua en el área de regulación hídrica (Proyecto 6.000) y la financiación de los planes de agua potable.

El Fondo Nacional de Regalías, las transferencias del sector eléctrico y CORNARE para la preservación del medio ambiente, las zonas de protección, aptitud forestal, regulación

hídrica, red de parques lineales, planes de saneamiento, pedagogía del territorio y agroforestería.

IVA turístico para la promoción de los corredores turísticos.

Formulación de proyectos de alcance municipal y subregional dirigidos a la cofinanciación del sector privado (FUNDE, CEO, Cámara de Comercio, etc.).

4º. La Cofinanciación Internacional Bilateral y Multilateral y Las Organizaciones No Gubernamentales Como Alternativa Para gestionar los Proyectos del P.B.O.T.

La investigación de las agencias internacionales que están activas para ofrecer los recursos de cofinanciación deberá ser una dinámica de gestión permanente de la administración municipal y de la asociación de municipios buscando recursos que den viabilidad al escenario financiero del P.B.O.T. Remítase al documento técnico de soporte, en el cual se enuncian las fuentes por países en los que se pueden gestionar cofinanciación.

Artículo 127º. Gestión Municipal y Territorial: El Municipio, gestionará la cofinanciación de proyectos necesarios para su cabal desarrollo, a través de los diferentes países con los cuales se tienen nexos las diferentes instancias nacionales, departamentales y municipales.

127.1. aprovechando que con la cooperación de la Federación Colombiana de Municipios FCM y con las alcaldías colombianas se han logrado fructuosos acercamientos con varias ciudades francesas, así como con el Centro Nacional de la Función Pública Territorial CNFPT., deberá tramitar programas y proyectos de cofinanciación, ya que las metas comunes a ambos países son principalmente el fortalecimiento del proceso de descentralización y el fortalecimiento institucional de las colectividades locales y territoriales, así como el mejoramiento de sus capacidades en gestión técnica y administrativa. Además, Francia colabora en la realización de programas técnicos puntuales en planificación urbana, desarrollo urbano integral, medio ambiente, saneamiento, etc.

Las áreas en las que deberá gestionar desde el municipio, serán:

1º. Ciencias Políticas

Colocado bajo la autoridad directa del Ministerio de Relaciones Exteriores, el Instituto de Altos Estudios para el Desarrollo IHED, es uno de los interlocutores privilegiados en el campo de la capacitación de diplomáticos y de altos funcionarios colombianos, desde 1981, este instituto ha estado desarrollando cursos en colaboración con el instituto de Altos Estudios Políticos de París.

2º. Energía y Minas

Durante la última Comisión Mixta, las dos partes constataron las perspectivas que abren en Colombia los descubrimientos de yacimientos de petróleo y de gas, así como las políticas de participación aumentada del sector privado en los proyectos a emprender.

3º. Ciencias del Ingeniero

Francia y Colombia reconocen la importancia de la cooperación lanzada al sector de la ciencia y de la tecnología y por esto promueven programas cooperativos postgraduados PCP. En la actualidad, tres PCP están en curso de realización: geografía - teledetección - riesgos naturales; Biotecnología agrícola; automatización - robotización.

Además de eso, varios proyectos están en vía de realización: en automatización industrial, telecomunicaciones, aerospacial, informática, ingeniería biomédica y otros.

4º. Agricultura y Agroindustria

América Latina y Colombia en particular, ofrecen un terreno muy favorable a la investigación científica. Son importantes las acciones de instituciones francesas como CIRAD y el ORSTOM que, con interlocutores colombianos de alto nivel, desarrollan proyectos de investigación aplicada a la agroindustria, a la biotecnología y a la fitopatología: investigación y desarrollo aplicados a la pequeña y media agro industria; investigación conjunta sobre el plátano, diversificación y lucha contra sus enfermedades; investigación aplicada a la fruticultura.

También el proyecto de creación de centros de Gestión Rural y de Comercialización es una primera etapa, de los pequeños y medios productores de café y de sus familias. Este ambicioso proyecto se está implementando con el apoyo de FUNDESAGRO, en Colombia y de la ADEPTA, en Francia, está financiado por el Gobierno Francés y por la Delegación de la Comisión de Bruselas.

5º. Medio Ambiente

El programa colombo - frances está organizado alrededor de dos ejes principal: Un proyecto en geografía y ordenación territorial, cuyo objetivo es la formación de 20 Doctores en geografía, dentro de los cinco próximos años; y un proyecto para la organización y el manejo de los parques naturales.

127.2. El Japón a partir del apoyo que brinda en la Asistencia Oficial al Desarrollo AOD. Hay cuatro formas principales de Asistencia oficial al Desarrollo: Donaciones y cooperación técnica (las cuales son ayuda bilateral), Préstamos gubernamentales y suscripciones y contribuciones a organizaciones internacionales (las cuales la ayuda multilateral). Revítese el documento técnico correspondiente a este tema.

127.3. Otras Instituciones Internacionales: Existen en el panorama internacional otras instituciones de amplio reconocimiento en el tema de la cooperación y la cofinanciación, algunas de ellas son:

1º. Organización de Estados Americanos – OEA

LA OEA realiza actividades de apoyo a través de OEACOL consistentes en :
Apoyo a los servicios directos como desarrollo de proyectos y adiestramiento de personal, Programas de coordinación con otros organismos internacionales de carácter bilateral para la cooperación técnica, seminarios, conferencias especializadas, etc. Difusión de información y funciones de difusión, enlace y administración de los recursos monetarios.

De igual forma apoya proyectos multinacionales y nacionales en áreas de educación, ciencia, tecnología y cultura; educación básica para el trabajo; educación media y superior; medio ambiente y recursos naturales; biotecnología, política cultural y estudios regionales; preservación y uso del patrimonio cultural; cultura popular y educación; bibliotecas; información y comunicaciones.

En el área económica y social: comercio; financiamiento para el desarrollo, inversiones y deuda externa, desarrollo social, desarrollo tecnológico, turismo; recursos naturales, medio ambiente e infraestructura.

2º. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD

El PNUD se estableció como la fuente mundial más importante de cooperación técnica para el desarrollo humano, social y económico de los países y para promover el aprovechamiento de sus propias capacidades.

En capital humano las líneas de cooperación son: formación ética; educación; cultura; valores humanos; ciencia y tecnología.

En el capital físico: infraestructura de transportes y telecomunicaciones; servicio públicos y comunitarios. En el capital natural: Calidad ambiental; recursos naturales; biodiversidad.

3º. UNICEF

Los sectores o áreas que conforman el actual programa de cooperación son: salud primaria; educación, desarrollo infantil y juventud; promoción y defensa de los derechos de los niños y la mujer; gestión de la política social; servicios sociales básicos; comunicación y movilización social.

Con los niveles territoriales trabaja en el fortalecimiento de su capacidad de programación y de gestión para el logro efectivo de las metas de la cumbre y la realización de los derechos de los niños y de la mujer. UNICEF, propone, experimenta, evalúa y busca la réplica a multiplicación de los métodos de los servicios básicos, pactos sociales para el alcance de metas específicas mediante la movilización de los recursos entre los actores y el fortalecimiento de las comunidades locales.

127.4. El Portafolio de Proyectos Municipales: El portafolio estará conformado por los proyectos plenamente formulados y estudiados para ser gestionados y negociados ante las diferentes instancias de financiación o crédito; pública o privada. Su fuente el banco de proyectos municipales y subregionales, el plan de desarrollo y el P.B.O.T.

Cada proyecto del portafolio deberá tener la viabilidad técnica, institucional, financiera y ambiental; el diseño de sus etapas de preinversión, inversión y operación y el diligenciamiento de los formatos requeridos por las instituciones donde se gestionen los recursos.

Artículo 128º. Programa de Ejecución del P.B.O.T: El programa de ejecución definirá con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. (Art.18 Ley 388 de 1997)

Los tiempos del programa de ejecución serán los siguientes:

Corto Plazo: (1999 – 2004) Gobierno del alcalde nombrado en 1998 y el alcalde ha ser nombrado en el año 2000

Mediano Plazo: (2004 – 2007)

Largo Plazo: (2007 – 2010)

Estos Plazos se definen con períodos de tres años. En el caso de ser aprobado por El Congreso la ampliación del Período de alcaldes estos plazos se entenderán de 4 años cada uno.

Parágrafo: Programas y Proyectos. El Inventario Vial – Programa de Ejecución de Proyectos de Infraestructura Vial y de Transporte a Nivel Subregional y Municipal. Hace parte del Componente Estructural en el punto correspondiente a la Articulación: Sistemas de Comunicación. Para el análisis de los proyectos del Programa de ejecución se deberá tener en cuenta la tabla que se adjunta al final como anexo.

**SECCION VI.
NORMAS URBANISTICAS**

**TITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 129º. Definición: Las Normas Urbanísticas constituyen todo el conjunto normativo dispuesto para la consolidación de los principios rectores y para alcanzar las políticas y objetivos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del **Municipio de El Santuario.**

Artículo 130º. Objeto: El objeto de las Normas Urbanísticas es el de definir la naturaleza y alcance de las actuaciones urbanísticas necesarias para el uso racional del suelo y un adecuado manejo y administración del territorio.

Artículo 131º. Clasificación Normativa: Para todos los efectos las normas urbanísticas del municipio se clasifican en normas urbanísticas estructurales, normas urbanísticas generales, normas urbanísticas complementarias y disposiciones finales.

Artículo 132º. Participación Ciudadana: La comunidad y sus organizaciones podrán tomar parte activa en los procesos de concertación de los intereses de índole social, económico y urbanístico que conforman las acciones urbanísticas municipales definidas en el Plan Básico de Ordenamiento.

Parágrafo 1. La participación ciudadana se desarrollará mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la revisión, ajuste y modificación de las presentes normas y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en este Acuerdo, en la ley y sus reglamentos.

Parágrafo 2. La participación de la comunidad en el ordenamiento del territorio podrá hacerse en los siguientes casos:

1. Para proponer, dentro de las excepciones señaladas en el artículo 89 de las normas generales, la asignación específica de usos y aprovechamiento del suelo en micro zonas de escala vecinal y que no contraríen las normas estructurales. En las zonas residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, en armonía y respeto por el espacio público de acuerdo con las normas generales.
2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo a lo previsto en el Componente Urbano del Plan.
3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, dentro de los procedimientos definidos por la Ley.

Artículo 133º. Principios Normativos: Las normas urbanísticas se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia definidos a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas expedidas y las que se complementen posteriormente para una determinada zona o área del municipio están en armonía con las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del municipio son similares.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas expedidas facilitarán su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo será explícito y de conocimiento público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 134º. Conceptos Básicos

ACCION URBANISTICA: Son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

ACTUACION URBANISTICA: Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la construcción o edificación de inmuebles.

AFECTACIÓN: Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

CONSTRUCCIÓN: Es el proceso de edificar, ampliar, demoler, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones de uso previstas.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO: Se definen como tal a las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes.

PLANEACION: Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

PLANIFICACION: Es un proceso sistémico, interactivo, continuado y dinámico de diagnóstico, formulación, revisión y actualización del plan general a corto, mediano y largo plazo, que permita la comprensión de los problemas y ofrezca soluciones.

URBANISMO: Entiéndese por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a lograr, de forma ordenada y controlada, la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos.

USOS DEL SUELO: Entiéndese por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

TITULO II. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

CAPITULO I. CONCEPTUALIZACION

Artículo 135º. Definición: Las Normas Urbanísticas Estructurales son las que aseguran y garantizan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

Artículo 136º. Jerarquía: Las Normas Urbanísticas Estructurales son de superior jerarquía, por lo tanto, prevalecen y servirán de directriz sobre cualquier clase de normas que dentro de su naturaleza, temática y contenido adopten o modifiquen otras instancias o niveles de la Administración Pública Municipal.

Artículo 137º. Revisión, Ajuste Y Modificación: La revisión, ajuste o modificación de las normas aquí definidas sólo podrá realizarse con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial al término de su vigencia; o en forma excepcional, a iniciativa del Alcalde Municipal con base en consideraciones y estudios técnicos plenamente sustentados y debidamente fundamentados.

Artículo 138º. Aprobación Del Concejo Municipal: Las revisiones, ajustes y modificaciones de que trata el artículo anterior sólo serán efectivas previa la aprobación, mediante Acuerdo, del Concejo Municipal.

CAPITULO II. CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Artículo 139º. Clasificación Del Suelo: Adóptase la clasificación del territorio municipal establecida en el componente general que determina las áreas correspondientes al suelo urbano, al suelo de expansión urbana, al suelo rural, al suelo suburbano y al suelo de

protección debidamente señalados en el plano cartográfico identificado con el códigos nro. 697144-01

Artículo 140º. Perímetros: Los perímetros que delimitan la clasificación del suelo municipal corresponden a los señalados en los planos identificados con el código nro. 697144-01. El perímetro urbano debe, en todo momento, corresponder o ser inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 141º. Confinamiento Del Suelo Urbano: Para el crecimiento del área urbana del municipio primará el criterio de la confinación del territorio, razón por la cual antes que propiciar una mayor extensión del suelo urbano se buscará la consolidación de sectores y el mejor aprovechamiento del suelo.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO

Artículo 142º. Concepto: Los instrumentos del ordenamiento establecen el marco de operación, actualización, control, seguimiento y evaluación del proceso permanente de ordenamiento territorial municipal y subregional y en ellos se agrupan los diferentes requisitos de la Ley 388 de 1997.

Los Instrumentos del Ordenamiento Territorial son:

- La Zonificación
- La Articulación
- La Sectorización
- El Desarrollo Institucional

Artículo 143º. Zonificación: Adóptense para el **Municipio De El Santuario** la definición y el contexto de zonificación establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.1 del tema "A. Generalidades"), al igual que los tres tipos básicos de zonificación que allí se desarrollan, a saber:

- Zona de Competitividad Ambiental: Z.C.A.
- Zona de Competitividad Económica: Z.C.Ec.
- Zona de Competitividad Espacial: Z.C.E.

Artículo 144º. Articulación: Adóptense para el **Municipio De El Santuario** la definición y contextualización del concepto de articulación establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.2 del tema "A. Generalidades"), al igual que los sistemas estructurantes de la articulación que allí se desarrollan, a saber:

- Sistema estructurante de ejes viales de competitividad.
- Sistema estructurante de ejes hídricos - Red de Parques Lineales.
- Sistema estructurante de centros poblados - Red de Centros.

Artículo 145º. Sectorización: Adóptense para el **Municipio de El Santuario** la definición y contextualización del concepto de sectorización establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.3 del tema "A. Generalidades"), al igual que la definición y desarrollo del concepto de UEF (Unidad Espacial de Funcionamiento) que allí se incorpora, tanto para el área urbana como rural.

Artículo 146º. Desarrollo Institucional: Adóptense para el **Municipio De El Santuario** la definición y contextualización del concepto de desarrollo institucional establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.4 del tema "A. Generalidades"), al igual que los instrumentos de su desarrollo que allí también se definen, a saber:

- Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.
- Expediente Municipal Urbano - Rural.
- Sistema de Gestión Territorial.

CAPITULO IV. USOS DEL SUELO

Artículo 147º. Definición: Se entiende por uso del suelo la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

Artículo 148º. Clasificación: La clasificación de los diferentes usos se establece según su destinación y según su intensidad.

SEGÚN SU DESTINACION

De acuerdo con su destinación los usos del suelo se clasifican según las actividades por categorías de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Serie M, N°4, Revisión 3, que a continuación se detalla:

1. SECTOR PRIMARIO.

1.1. PRODUCCIÓN AGRICOLA (A1)

Comprende el conjunto de actividades realizadas para obtener productos de la tierra.

1.2. PRODUCCION PECUARIA (A2)

Comprende el conjunto de actividades realizadas para la producción animal con fines económicos y de consumo humano.

1.3. PRODUCCION AGROPECUARIA (A3)

Es la combinación de las actividades agrarias y pecuarias.

1.4. SILVICULTURA (A4)

Es el conjunto de actividades dirigidas a producir bienes y servicios a partir de los bosques. Entre los bienes están los productos maderables y no maderables de origen forestal. Entre los servicios se cuentan la conservación de los suelos, la regulación de los caudales de las corrientes de agua, protección de cuerpos de agua, protección de la radiación solar a hombres y animales, refugio de vida silvestre y el embellecimiento del paisaje.

1.5. PESCA - PISCICULTURA (B)

1.6 MINERIA (C).

2. USO INDUSTRIAL (D)

Contempla las actividades de explotación, transformación o elaboración de materiales y componentes en productos nuevos; de acuerdo con su tamaño e impacto ambiental, la industria transformadora se divide en tres clases:

2.1. INDUSTRIA PEQUEÑA Y ARTESANAL (D1)

Es compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Contempla el desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativo o similares que no requiere grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

2.2. INDUSTRIA MEDIANA (D2)

Es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Sus características principales son la manufactura, producción o transformación de productos de manera especializada; requiere amplias áreas para el cargue y descargue de materias primas.

2.3. INDUSTRIA GRANDE Y PESADA (D3)

Es una industria de gran magnitud, con fuertes restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico. Para la clasificación de la industria según tamaño, ver metodología en los artículos N°23, N°24 y N°25.

2.4 SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (E)

3. USO COMERCIAL (G)

Se refiere a los desarrollos urbanísticos destinados al intercambio de bienes.

De acuerdo con su cobertura pueden ser de tres (3) clases:

3.1. DE COBERTURA SECTORIAL

Corresponde al intercambio de bienes de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector. Comprende el comercio minorista de productos de

primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos y de tocador, vestuario, misceláneas, papelerías y revistas, repostería y biscochería.

3.2. DE COBERTURA MUNICIPAL

Corresponde al intercambio de bienes requeridos por la comunidad a escala urbana o rural. Comprende supermercados, comercio suntuario, estaciones de servicio, ferretería en general y depósitos de materiales de construcción, maquinaria y equipo industrial, artículos electrodomésticos.

3.3. DE COBERTURA REGIONAL

Corresponde al intercambio de bienes y servicios orientados a satisfacer las demandas generadas a nivel municipal, intermunicipal y regional. Comprende el comercio mayorista, centros de acopio, etc.

4. HOTELES, RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS (H)

5. TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES. (I).

6. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (J).

7. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER (K)

8. USO INSTITUCIONAL. Es el que corresponde a la prestación de servicios de orden político, administrativo, social, educativo, cultural y asistencial requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el servicio que prestan se clasifican en:

8.1 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA (L)

8.2 ENSEÑANZA (M)

8.3 SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD (N)

9. OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIAS, SOCIALES Y PERSONALES(O). INCLUYE CONSTRUCCIÓN (F).

10. USO RESIDENCIAL (R)

Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a vivienda y a sus necesidades complementarias. Las modalidades de vivienda pueden ser vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar y vivienda multifamiliar; las cuales pueden agruparse como urbanización, parcelación o condominio.

SEGUN INTENSIDAD DE USOS

1. USO PERMITIDO

Son aquellos que se admiten en un determinado sector.

1.1. USO PRINCIPAL

Corresponde a la actividad dominante en un sector, bien como una expresión clara de su vocación actual o porque responda a los requerimientos futuros del desarrollo urbano.

1.2. USO COMPLEMENTARIO

Corresponde a las actividades que es conveniente promover como suplemento del uso principal.

2. USO RESTRINGIDO

Corresponde a las actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos.

3. USO PROHIBIDO

Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o riñen con el funcionamiento de los usos principales y restringidos por lo que no son permitidos.

Artículo 149º. Usos Ya Establecidos: Los usos o actividades previamente establecidos y clasificados como prohibidos por estas Normas se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca por cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector o por destrucción. La Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse y fijándole un plazo para su traslado. Las actuales actividades que sean clasificadas como restringidas y se contrapongan a las disposiciones establecidas deberán adecuarse a las mismas en el término que establezca la Oficina de Planeación.

Parágrafo 1. Para los usos clasificados como prohibidos no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos que tiendan a perpetuar la actividad.

Artículo 150º. Inconsistencias: Para resolver las inconsistencias en la interpretación de los diferentes usos y actividades, que no se encuentren claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá a la Clasificación Internacional Industrial Unificada (CIIU) de las Naciones Unidas, serie M N^o4, tercera revisión, 1990.

Artículo 151º. Clasificación De Industrias Según Tamaño: Es la forma como se clasifican las industrias, luego de haber sido calificados los aspectos que afectan directamente el territorio, el medio ambiente y la comunidad, se efectuará mediante una asignación predeterminada de puntajes en razón de los respectivos impactos. Los tamaños de industria son:

D1: Pequeña industria y artesanal.

D2: Mediana industria.

D3: Gran y pesada Industria.

Artículo 152º. Forma De Clasificación: La clasificación industrial por tamaño se hará teniendo como criterio fundamental la magnitud de la industria, el impacto ambiental, urbanístico, social y económico:

1. Aspecto urbanístico, variables a considerar:

Area:

- El área a construir de la empresa.
- El área de cargue y descargue.

Accesibilidad y transporte:

- Tipo de vehículo utilizado para movilizar mercancías y/o insumos.
- Volumen y tráfico vehicular requerido.

Tipo de construcción e instalaciones industriales.

Retiro de aislamiento.

2. Aspectos ambientales:

Impacto sobre el medio acuático.

Efectos sobre los suelos.

Efectos sobre la calidad del aire.

Ruidos y vibraciones

Situaciones de riesgo.

3. Aspectos energéticos y de producción:

Consumo energético.

- Energía eléctrica.
- Combustibles y gases

Producción.

- Consumo de materias primas
- Volumen de producción.

4. Aspectos socio económicos.

- Personal vinculado.

Proceso de evaluación:

La evaluación para establecer el tamaño de la industria se hace sobre una base de cien (100) puntos totales y distribuidos de la siguiente manera para cada una de las variables del análisis:

Aspectos urbanísticos:	30	puntos asignados
Aspectos ambientales:	40	
Aspectos energéticos y de producción:	20	
Aspectos socio económicos:	10	

La distribución por variables es la siguiente:

1. Aspectos urbanísticos: Treinta (30) puntos asignados

Area: 10 puntos, así:

Area construida:

- Si el área construida es mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m²), se le asigna el máximo de los diez (10) puntos.
- Si el área construida está entre seiscientos (600) y trescientos y un (301) metros cuadrados, se le califica con cinco (5) puntos.
- Para áreas menores o iguales a trescientos metros cuadrados se asignan dos puntos.

Area de cargue y descargue: se considera su extensión respecto al área total del lote y al flujo vehicular. Se fija un mínimo de veinte (20) metros cuadrados.

- Si tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asigna cero (0) puntos.
- Si no existe o no tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asignan cinco (5) puntos.

Accesibilidad y transporte:

Tipología del vehículo:

- Para vehículos con una capacidad menor de seis (6) toneladas, se asignan cero (0) puntos; Para capacidades mayores o iguales a seis toneladas se califica con tres (3) puntos.

Flujo vehicular:

- Hasta diez viajes por semana se califica con cero (0) puntos; si la frecuencia es mayor a diez viajes por semana se asignan dos (2) puntos.

Tipo de construcción: Se evalúa la calidad de los materiales utilizados en la construcción, disposición de áreas de trabajo, separación y secuencia de los procesos productivos, ventilación e iluminación, instalaciones eléctricas, zonas de circulación, etc. Consultar "Estatuto Colombiano sobre Seguridad e Higiene de la Industria".

- Instalaciones adecuadas a las normas, se asigna cero puntos; instalaciones inadecuadas cinco (5) puntos.

Retiros de aislamiento: Aquí se hace referencia a las industrias que por sus procesos y características deben guardar un retiro con relación al entorno donde se ubican, con el fin de amortiguar impactos.

- Si requiere de retiros se le asignan cinco (5) puntos, si no lo requiere se le asignan cero (0) puntos.

2. Aspectos ambientales: Cuarenta (40) puntos asignados.

Efectos sobre el medio acuático: Ocho (8) puntos, según tres tipos de vertimientos.

- Vertimientos con alta carga contaminante y/o sustancias de interés sanitario: ocho (8) puntos. La alta carga contaminante se estima en forma cualitativa considerando la demanda bioquímica de oxígeno - DBO 300mg/l.; los sólidos suspendidos S.S. 300 mg/l; caudal (alta carga). Las sustancias de interés sanitario son: Cadmio, cromo, cobre, níquel, mercurio, plomo, zinc, arsénico, cianuros. Decreto Nacional 1594 de 1984.
- Vertimientos con carga contaminante media: Menores a 300 mg (DBO - SS). Se asignan cinco (5) puntos.
- Vertimientos con carga contaminante baja: Solo de aguas residuales domésticas. Se asignan dos (2) puntos.

Efectos sobre la calidad del aire: Ocho (8) puntos.

Industrias con emisión de contaminantes, la reglamentación para este tipo de emisiones se reglamenta en el Decreto 02 de 1982, emisión de material particulado como:

- Calderas a partir de carbón.

Industrias productoras de cemento, metalurgia, asfalto y mezclas asfálticas.

Incineradores con emisiones de: Dióxido de azufre (SO₂), neblinas ácidas (SO₃) y (H₂SO₄); dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO₂ y NO₃); emisiones de monóxido y dióxido de carbono (CO₂).

A las industrias que presenten alguno de los tipos de emisiones anteriores se les asignarán ocho (8) puntos.

- Industrias con calderas. Independientemente de la emisión de contaminantes gaseosos se les asigna un valor de cinco (5) puntos. Si la industria posee caldera y arroja contaminantes atmosféricos se le asigna ocho (8) puntos, puntaje que incluye los cinco anteriormente citados. Reglamentación de calderas Código Sanitario Nacional - Ley 9 de 1979.

Si la industria no tiene calderas, ni presenta emisiones atmosféricas se califica con cero (0) puntos.

- Emisión de olores. Básicamente todas las industrias con procesos o manejos de compuestos orgánicos en los que ocurren reacciones de fermentación o descomposición anaeróbica, ejemplos:

Industrias de abonos orgánicos, a partir de estiércol animal y huesos; industrias químicas de ácidos sulfúrico, nítrico, úrico u otros con efectos nocivos en las personas o molestias en el medio externo; productoras de concentrados para animales; curtimbres y productores de cebos y a partir de grasas animales.

A las industrias que presenten emisión de olores se les asignará tres (3) puntos, las que no lo hagan se les calificará con cero (0) puntos.

Efectos sobre los suelos: Ocho (8) puntos. Producción de residuos sólidos industriales y afectación del entorno, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Residuos sólidos industriales especiales. Residuos de alto riesgo para manipularlos como para el medio ambiente, desechos de plomo, sustancias radioactivas y patológicas producidas en la industria química y agroindustria. Reglamentados por Resolución 02309 de 1986 de Ministerio de Salud.
Se asignará ocho (8) puntos a este tipo de industrias.
- Afectación del medio suelo. Se refiere a producir condiciones de inestabilidad del terreno, erosión e incumplimiento de retiros a las fuentes de agua.
Se asignará seis (6) puntos a estas industrias.
- Residuos sólidos industriales. Se considera los residuos sólidos generados durante el proceso, haciéndose diferencia con los especiales y los domésticos.
Se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Las empresas que no produzcan residuos sólidos se les asignará cero (0) puntos.

Ruidos y Vibraciones: Ocho (8) puntos. Protección y conservación de la audición, de la salud y del bienestar de las personas por causa de la emisión de ruidos (Resolución 08321 de 1983 Min. Salud. Las vibraciones no están reglamentadas, pueden ser generadas por procesos de trituración, moliendas, zarandeos, elevadores, bandas transportadoras.

- Industrias con altas emisiones de ruido y/o producción de vibraciones se les asigna un puntaje de ocho (8) puntos.
- Industrias con un grado medio de emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, cuando causen problemas, se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Industrias con bajas o sin emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, , se les asigna un puntaje de cero (0) puntos.

Salud ocupacional y situaciones de riesgo: Ocho (8) puntos.

Salud: Efectos sobre los trabajadores, causados por los procesos y demás interacciones en los ambientes de trabajo. Manejo de plaguicidas, explosivos, ácidos, material radiactivo y radioisótopos. También la interacción con maquinaria y herramientas de trabajo. Resoluciones 2400/79, 1016/89 y 1792/90 del min. de Salud.

- Las industrias que no posean programas de salud ocupacional, conformados por comités aprobados por el ISS en forma completa, se les asigna un puntaje de cuatro (4), si lo tienen sólo en forma parcial, se calificará con dos (2) puntos, las que tengan el programa y conformados los comités se les asignará cero (0) puntos.

Situaciones de riesgo: La asignación de puntajes para industrias de alto riesgo será de cuatro (4) puntos y de medio o moderado riesgo de dos(2) puntos.

3. Aspectos energéticos y de producción. Veinte(20) puntos. Se califica de acuerdo con la potencia instalada requerida, según las categorías establecidas por la Empresa que preste el servicio en la resolución de tarifas.

Energía eléctrica.

- Alto consumo energético: Potencia instalada mayor a 315 KVA, se asigna cinco (5) puntos.
- Consumo energético Media: Potencia instalada entre a 315 y superior a 40 KVA, se asigna tres (3) puntos.
- Consumo energético menor: Potencia instalada inferior a 40 KVA, se asigna un (1) punto. Para la industria artesanal se considera una demanda máxima de 10 KVA en zonas residenciales.

Consumo de combustibles y gases. Se evalúa el concepto de almacenamiento.

- Mayor: superior a siete (7.000) mil galones. Se asigna cinco (5) puntos.
- Medio: menor a siete (7.000) y mayor de dos mil (2.000) galones. Se asigna tres (3) puntos.
- Menor: Inferior o igual a dos (2.000) galones. Se asigna un (1) punto.
- A las empresas que no consumen combustible cero puntos.

Consumo de carbón. Se establecen los rangos de emisiones permitidas de material particulado para el carbón de Amaga, Decreto 02 de 1982 de Min. Salud.

- Consumo alto: Más de cien (100) toneladas mes. Asignación de cinco (5) puntos.
- Consumo medio: Inferior a cien (100) y superior a veinte (20) toneladas mes. Asignación de tres (3) puntos.
- Consumo menor: Igual e inferior a veinte(20) toneladas mes. Asignación de un (1) punto.
- Las industrias que no consumen carbón, se les asigna un puntaje de cero(0).

Consumo de gas. Se especifica para gases licuados de petróleo, tales como propano y butano. Se excluyen los gases utilizados en soldadura como acetileno y oxígeno. Se evalúa vía almacenamiento, según las siguientes categorías:

- Mayor: almacenamiento superior a cuatrocientas (400) libras. Puntaje asignado cinco(5).
- Medio: Menor o igual a cuatrocientas (400) y superior a doscientas (200) libras. Puntaje asignado tres (3).
- Menor: Menor o igual a doscientas libras. Puntaje un (1) punto.
- Si la industria no consume se le da cero puntuación.

Si una industria consume varias fuentes energéticas, se procederá de la siguiente manera:

- Si el consumo de una de las fuentes en alta, se asignará cinco (5) puntos, no importando el consumo de los otros combustibles.
- Si dos de los consumos se catalogan como medios, la empresa se cataloga como de alto consumo, con asignación de cinco (5) puntos.
- Si uno de los consumos es medio y los otros bajos, se clasifica la industria como de consumo medio. Asignación de tres (3) puntos.
- Si dos de los consumos son mínimos, y la magnitud de sus consumos está cerca al límite que se establece para esa categoría, se catalogará como de consumo medio. Puntos asignados tres(3).

Producción, Se evalúa según consumo de materias primas, agua y volumen de producción.

Consumo de materias primas y agua. Se establecen tres categorías:

- Alto: Puntaje asignado cinco (5).
- Medio: Puntaje asignado tres (3).
- Bajo: Puntaje asignado uno (1).

El criterio del técnico evaluador en básico dada la gran variedad de ramas de actividad y procesos, la comparación con otras industrias afines es un parámetro.

4. Personal vinculado. El numero de personas empleadas tiene implicaciones en la demanda de vivienda, transporte, servicios y otros, Esta variable tiene asignados diez (10) puntos.

- Industrias con alto número de empleados: Más de cien (100) empleados y trabajadores. Se le asigna diez (10) puntos.
- Industrias con mediana vinculación de personal: Inferior o igual a cien (100) y superior a veinticinco (25). Se le asigna cinco (5) puntos.
- Industrias con baja vinculación de personal: Empresas con personal igual o inferior a veinticinco (25). Recibe dos (2) puntos.

Artículo 153º. Clasificación Por Tamaño: Una vez realizado la suma parcial de los puntajes de acuerdo a las variables calificadas con los subtotales según los aspectos considerados, se establece la siguiente clasificación industrial:

CODIGO	TAMAÑO DE INDUSTRIA	RANGO PUNTAJE	COMBINACIONES AU - AA - AEP - PV
I 1	Gran Ind. D3	75 - 100	20 - 30 - 15 - 10*
I 2	Ind. Pesada D3	60 - 74	15 - 20 - 15 - 10
I 3	Ind. Mediana D2	40 - 59	10 - 15 - 10 - 5
I 4	Ind. Pequeña D1	20 - 39	7 - 7 - 4 - 2
I 5	Artesanal D1	10 - 19	2 - 2 - 4 - 2

*Puntajes mínimos para cada aspecto.

Como puede observarse en la matriz de combinaciones del cuadro anterior, existen diferentes rangos de puntajes para cada uno de los aspectos dentro de cada tipología industrial, así:

Variable	Rangos				
	I-5	I-4	I-3	I-2	I-1
AU	2-6	7-9	10-14	15-19	20-30
AA	2-6	7-14	15-19	20-29	30-40
AEP	4	4-9	10-14	15	15-20
PV	2	2-4	5-9	10	10

AU Aspectos Urbanísticos
 AA Aspectos Ambientales
 AEP Aspectos Energéticos y de Producción
 PV Personal Vinculado

Un aspecto importante a ser considerado es el siguiente:

Si se superan los rangos de dos (2) o más aspectos dentro de las combinaciones, aunque el puntaje determine la magnitud de la industria, ésta se catalogará en la tipología inmediatamente superior, como se explica a continuación:

Supongamos que la industrial "X", una vez evaluados los distintos aspectos para su clasificación por tipologías, obtiene un puntaje total de 55 puntos, de los cuales 16 corresponden a los aspectos urbanísticos (AU), 18 a los aspectos ambientales (AA), 16 a los aspectos energéticos y de producción (AEP) y 5 a los aspectos de personal vinculado (PV).

Según el puntaje total (55) se ubica dentro del rango comprendido entre 40-59 correspondiente a la clasificación I-3 (Industria Mediana); sin embargo, si observamos los puntajes de los AU y de los AEP, estos superan los rangos correspondientes al I-3 que son entre 10 y 15 para los AU y entre 10 y 14 para los AEP. Esto indica que la industria "X" aunque no supera el rango del puntaje total para I-3, debe ser clasificada dentro de la tipología inmediatamente superior, o sea I-2 (Industria Pesada).

CAPITULO V. AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTORICOS

Artículo 154º. Areas: Adóptanse las áreas y edificaciones definidas en el componente general, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento.

Artículo 155º. Clases De Intervención: En adelante las áreas y edificaciones definidas como de valor patrimonial, paisajístico, arquitectónico y cultural podrán ser sujetas de los siguientes tipos de intervención: conservación, adaptación y readecuación.

Artículo 156º. Conservación: Entiéndese por conservación las intervenciones dirigidas a la preservación de las características fundamentales de una edificación, como su volumen, distribución espacial, sistema estructural y elementos arquitectónicos.

Artículo 157º. Adaptación: Entiéndese por adaptación todo proceso de intervención de un inmueble para que cumpla nuevas funciones conservando los elementos fundamentales. Antes de cualquier intervención física deberán inventariarse sus principales características, valores espaciales y formales; esto es, el reconocimiento de sus alturas, ubicación de estructuras portantes, patios y tipos de ventilación y de su lenguaje arquitectónico.

Artículo 158º. Readecuación: Entiéndese por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

Artículo 159º. Estudios De Patrimonio: En un término de un (1) año, el municipio deberá adelantar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural, a través de Coordinación cultural municipal y la dirección de Planeación; vinculando a este proceso a todos los establecimientos educativos; adoptando por Decreto la reglamentación respectiva.

Artículo 160º. Compensación Por Valor Patrimonial: Las áreas y edificaciones que como resultado del estudio referido en el artículo anterior sean declaradas de valor patrimonial podrán ser compensados mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo o beneficios tributarios de acuerdo a las reglamentaciones que se deriven de los estudios de patrimonio.

Artículo 161º. Reconstrucción De Inmuebles De Conservación: Cuando una actividad urbanística desarrollada sin licencia corresponda a la demolición de una construcción o edificación de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a su paralización y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 162º. Mantenimiento De Inmuebles Patrimoniales: A los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina, se les aplicarán las disposiciones contenidas en el

artículo anterior. Igualmente perderán los beneficios que se deriven de la aplicación de las disposiciones que se deriven del Estudio de Patrimonio.

Parágrafo. Después de realizar el estudio e identificar que inmuebles son de patrimonio, El municipio deberá comprar estos inmuebles de conformidad a la ley, para la conservación y rescate arquitectónico.

Artículo 163º. Restitución De Elementos Patrimoniales: Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y a la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

CAPITULO VI. INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA

Artículo 164º. Sistema Vial Director: El Sistema Vial Director del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano - rurales y urbano - regionales.

Artículo 165º. Jerarquía Vial Municipal: La infraestructura vial municipal de **El Santuario** estará integrada por el conjunto de vías que tocan o se relacionan con su territorio, de acuerdo con la clasificación adoptada en el "Sistema de Comunicación Urbano - Rural". Ver mapas adjuntos (697244-03, 000344-06 y 000344-07), así:

- Vía Nacional Primaria: N1
- Vía Nacional Secundaria: N2
- Vía Nacional Terciaria: N3
- Vía Departamental Primaria: D1
- Vía Departamental Secundaria: D2
- Vía Departamental Terciaria: D3
- Vía Municipal: M
- Vía Veredal: V

Artículo 166º. Elementos De Las Secciones Viales: Las secciones típicas de las vías deben contener, entre otros, algunos de los siguientes elementos, según su jerarquía vial: (ver documento de especificaciones técnicas del Componente General, Articulación: Sistema de Comunicación).

- La calzada o calzadas para la circulación vehicular, peatonal o de bicicletas.

- Zonas verdes y/o retiros laterales
- Separador central
- Bermas y cunetas laterales
- Carriles de aproximación y parqueo
- Antejardines
- Bahías de parqueo
- Andenes

Artículo 167º. Areas Para La Infraestructura Vial Primaria: Son las destinadas para la ejecución de los proyectos de construcción, ampliación, rectificación y mejoramiento de las vías que hacen parte de la infraestructura vial primaria, de acuerdo con la identificación y caracterización que de ésta se hizo en el Componente General del Plan. Estas áreas están definidas por los modelos de secciones viales en toda la longitud de la respectiva vía, de acuerdo con la descripción que aparece en el "inventario vial - programa de ejecución de proyectos de infraestructura vial y de transporte a nivel subregional y municipal"; con la tabla incluida en el tema "Articulación: sistema de comunicación urbano - rural" y con los diseños genéricos que allí se incorporan.

Parágrafo. La oficina de Planeación determinará en un plazo de (6) meses las áreas específicas requeridas para la infraestructura vial primaria. Surtido este tiempo, se procederá a la afectación al uso público de las áreas respectivas.

CAPITULO VII. REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 168º. Definición: Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente (por medio de una acometida) sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- acueducto (agua potable)
- alcantarillado (residuos líquidos)
- aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos)
- energía eléctrica u energías alternativas
- telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas)
- gasoductos (Conexiones primarias y secundarias)
- alumbrado público

Artículo 169º. Areas Para Las Redes Primarias De Servicios Públicos: Son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en el artículo anterior, e identificados en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución,

regulación, etc. , así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.

Artículo 170º. Afectación Al Uso Público: Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública las áreas a las cuales se hace referencia en el artículo 40 y definidos en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, las cuales se consideran también como suelo de protección, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO VIII. ESPACIO PUBLICO

Artículo 171º. Definición De Espacio Público: El espacio público es el conjunto de bienes 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.

Artículo 172º. Prevalencia: En cumplimiento de la función pública del urbanismo el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Artículo 173º. Bienes De Uso Público: El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.

Artículo 174º. Areas Para Parques Y Zonas Verdes: Son las requeridas para dotar la zona urbana del municipio de este tipo de equipamientos, que hacen parte del espacio público, de acuerdo a los proyectos específicos que se determinan en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas áreas se consideran de utilidad pública y se afectan por lo tanto al uso público.

Artículo 175º. Accesibilidad: El espacio público municipal debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad en concordancia con las normas establecidas en la Ley 361 y aquellas que la reglamenten.

Artículo 176º. Índice Mínimo De Espacio Público: Dentro de las metas y programas establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial el índice mínimo de espacio público efectivo para ser obtenido en el largo plazo en el área urbana del municipio es de (15 m²) metros por habitante.

Artículo 177º. Sección Municipal Del Espacio Público: La Sección Municipal del Espacio Público, adscrita a la Secretaria General y de Gobierno, con el objeto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

Artículo 178º. Funciones: La Sección Municipal del Espacio Público desarrollará, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Elaboración del inventario del espacio público;
- b. Definir políticas y estrategias del espacio público;
- c. Articular las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d. Elaboración y coordinación del Sistema General de Espacio Público como parte del Plan Básico de Ordenamiento territorial;
- e. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público;
- f. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público;
- g. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión;
- h. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público;
- i. Coordinar los contratos que se establezcan con entidades privadas para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público;
- j. Proponer los planes y programas a realizar con los recursos municipales y con los generados por el Fondo Municipal del Espacio Público.

Artículo 179º. Fondo Municipal Del Espacio Público – FOMEPE: Créase el Fondo Municipal del Espacio Público como cuenta en el presupuesto con el objeto de canalizar los recursos derivados del uso del espacio público y los recursos que por asignación o por cofinanciación se alcancen para el municipio en este propósito.

Parágrafo 1. El propósito inicial de este Fondo es el de proveer los recursos suficientes para alcanzar la meta de 15 m² de espacio público por habitante en los términos definidos por el Plan de Ordenamiento.

Parágrafo 2. La tasa de ocupación transitoria de vías por efectos de construcciones será destinada a este Fondo, igualmente se surtirá de otros ingresos que pueden establecerse en materia de espacio público.

Parágrafo 3. Lo recaudado por concepto de impuesto municipal de parques y arborización será destinado al fortalecimiento de este Fondo.

Artículo 180º. Utilización Del Espacio Público: La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público deberá solicitar permiso o licencia de ocupación. El municipio reglamentará los mecanismos de la utilización y las tarifas correspondientes, en un término de seis (6) meses. Lo recaudado por estas tarifas, se destinará al Fondo Municipal del Espacio Público.

Artículo 181º. Accesibilidad Y Disfrute Del Espacio Público: Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 182º. Ocupación Del Espacio Público: La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin

la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO IX. PROTECCION Y CONSERVACION DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS

Artículo 183º. Areas De Protección: Adóptense las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y representadas en el mapa referenciado 000312-10

Artículo 184º. Areas De Conservación: Adóptense las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y representados en los mapas 000312-10, 000313-01 y 000313-02

CAPITULO X. DELIMITACION DE ZONAS DE RIESGO

Artículo 185º. Zonas De Riesgo: Adóptense las zonas de riesgo actuales de acuerdo a la formulación de los componentes general, urbano y rural del PBOT. y representado en el mapa No.000312-11.

CAPITULO XI. PLANES PARCIALES

Artículo 186º. Definición: Son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Artículo 187º. Requisitos: Los planes parciales incluidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como los que sean presentados posteriormente por los particulares o por la Administración Municipal, deberán cumplir en su formulación por lo menos los siguientes requisitos:

1. Delimitar el área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La anterior delimitación deberá corresponder al concepto de "área morfológica homogénea" de acuerdo con los siguientes criterios:

- La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano o suburbano.
 - Las características y unidad de la trama urbana
 - La homogeneidad en las condiciones del uso del suelo y transformación del mismo.
 - La tipología de edificación y ocupación de los espacios privados
3. Los planes parciales estarán sometidos a los lineamientos y políticas generales del presente Plan en los aspectos que están desarrollando, siendo en todo coherentes con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo.
 4. Deberán contener un ordenamiento detallado de zonificación, asignación de usos e intensidad de los mismos, estrategias de gestión y financiamiento.
 5. Deberán contener un sistema de ejecución obligatorio, de acuerdo al plazo y al plan de etapas que el mismo Plan Parcial contemple.

Artículo 188º. Contenido De Los Planes Parciales: Cada plan parcial incluirá por lo menos los aspectos relacionadas en el artículo 8 del decreto 1507 de 1998, que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 189º. Tipología De Los Planes Parciales: De acuerdo con el área afectada, los tipos de planes parciales a ejecutar y sus objetivos y directrices urbanísticas se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos:

- a. Planes parciales de conservación
- b. Planes parciales de renovación urbana o de redesarrollo
- c. Planes parciales de mejoramiento integral
- d. Planes parciales de desarrollo de áreas no urbanizadas
- e. Planes parciales de expansión urbana
- f. Planes parciales de revisión normativa
- g. Planes parciales para el mejoramiento del espacio público.

Las características de cada uno de estos tipos de planes parciales son las establecidas en el artículo 10 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 190º. Formulación Y Adopción De Los Planes Parciales: Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales, o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades, o por los particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento territorial.

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas alrededor de las cuales se articulan los desarrollos temáticos y los procesos del plan. Estas etapas son: preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento. Su caracterización y los contenidos de cada una de las anteriores etapas se ceñirá a lo establecido en los artículos 13 al 17 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 191º. Indices De Edificabilidad: Los planes parciales que desarrollen las políticas, estrategias y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que forman parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

CAPITULO XII. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

Artículo 192º. Definición: Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística al área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en un Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura necesaria para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

Artículo 193º. Condiciones Básicas: Las siguientes son las condiciones mínimas básicas necesarias para la determinación de una unidad de actuación urbanística:

- a. La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el plan parcial para la zona delimitada;
- b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan;
- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público;
- d. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución;
- e. Debe incorporar en su delimitación, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos; y
- f. Debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

Artículo 194º. Reparto Equitativo De Cargas Y Beneficios: El reparto equitativo de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 195º. Tipos De Gestión: Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual puede ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución.

Artículo 196º. Gestión Privada: Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas, o de urbanización, o parcelación o desarrollo urbanístico, o rural, o en zonas por desarrollar. Los trámites necesarios se establecen en el Capítulo IV de las normas urbanísticas complementarias.

Artículo 197º. Gestión Asociativa O Mixta: Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la administración pública, generalmente por iniciativa de la oficina de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, erradicación y renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos eriales o sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal generalmente mediante la utilización de Unidades de Actuación Urbanística.

Las personas que pueden tomar parte en estos proyectos pueden ser: Individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, y en general, todo tipo de entidades privadas o públicas.

Artículo 198º. Gestión Pública: Es la desarrollada por entidades del Estado

Artículo 199º. Procedimientos Y Delimitación De Las Unidades De Actuación Urbanística: Las unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios y su constitución seguirá el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de delimitación podrá ser elaborado por el municipio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en las presentes normas, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.
2. La Oficina de Planeación abrirá en su despacho el expediente respectivo y pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.
3. El anuncio del proyecto se publicará por dos veces, a costa de los interesados, con intervalos de una semana, en un periódico o emisora de amplia circulación local y por medio de edicto, citando a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer allí el proyecto de unidad de actuación urbanística y la delimitación propuesta. Así mismo, durante el tiempo en que surten las publicaciones, se instalará una valla en

una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.

4. La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la oficina de planeación dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.
5. La Oficina de Planeación contará con un plazo de máximo de quince (15) días, contados a partir del vencimiento del término anterior, para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al alcalde municipal para su aprobación.
6. El Alcalde municipal, en un plazo máximo de tres meses, impartirá su aprobación definitiva mediante acto administrativo.
7. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
8. Una vez cumplido todo el procedimiento de los numerales anteriores el acto administrativo de delimitación será inscrito por el municipio o por los particulares interesados en el Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

Parágrafo 1. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas aplicables a las unidades de actuación urbanística.

Parágrafo 2. El Alcalde municipal queda facultado para el desarrollo de unidades de actuación urbanística durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sobre cualquier área del suelo urbano y de expansión urbana, previa la formulación del respectivo plan parcial.

Parágrafo 3. Dentro del Programa de Desarrollo que presente cada uno de los alcaldes elegidos durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán incluir en su programa de ejecución las declaratorias de desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística a que haya lugar, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento, la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1507 de 1998.

Artículo 200º. Ejecución De Las Unidades De Actuación Urbanística: El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie mediante sistemas de reajuste de

tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación urbanística se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto, por parte del municipio, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidad de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

Artículo 201º. Reajuste De Tierras, Integración Inmobiliaria O Cooperación Entre Partícipes: Para la aplicación de estos instrumentos de desarrollo de las unidades de actuación urbanística el municipio se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 45,46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XIII. PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

Artículo 202º. Concepto: Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Artículo 203º. Destinación De Recursos De La Plusvalía: La participación en plusvalía se destinará por parte del municipio a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. En general, a los fines previstos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 204º. Creación De La Plusvalía: Adóptase en el **Municipio de El Santuario** el mecanismo o instrumento de la participación en la plusvalía, el cual será aplicado a los hechos que de acuerdo con lo previsto por estas normas puedan generarla. Dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se señalan algunas acciones urbanísticas a las cuales les sería aplicable; pero la decisión definitiva se tomará en el respectivo plan parcial que se adopte para su desarrollo, dentro del cual se tendrán en cuenta las estrategias financieras de gestión, entre ellas la plusvalía.

Artículo 205º. Hechos Generadores De Plusvalía: Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Parágrafo. Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, o de un área morfológica homogénea, a un uso diferente.

Artículo 206º. Acciones Sujetas A La Participación En Plusvalía: Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía deberán estar en todo caso contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales que de él surjan.

Artículo 207º. Procedimientos Para Calcular El Efecto De La Plusvalía: Los procedimientos a aplicar para estimar el efecto plusvalía que se produzca por cada uno de los cuatro hechos generadores serán los contemplados en los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del Decreto 1599 de 1998.

Artículo 208º. Tasa De Participación En La Plusvalía: La tasa de participación en plusvalía podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Para cada hecho generador en particular se determinará la tasa correspondiente atendiendo criterios de equidad, conveniencia, mayor o menor aporte al desarrollo municipal y en general, a la mayor generación de impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados, la cual deberá ser aprobada por el Concejo Municipal a instancia del Alcalde.

Parágrafo. La tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas o unidades espaciales de funcionamiento, y las variaciones entre dichas

zonas sólo podrán darse cuando se constate que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles;
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Artículo 209º. Procedimientos Para El Calculo Y Recaudo De La Participación En Plusvalía: Los procedimientos y criterios para el cálculo y recaudo de la participación en plusvalía son los previstos en los artículos 10 a 20 del decreto 1599 de 1998.

CAPITULO XIV. DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

Artículo 210º. Desarrollo Prioritario De Unidades De Actuación Urbanística: Los planes parciales que se definan conforme a lo establecido en el presente Acuerdo podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades establecidas también en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 211º. Términos Para El Desarrollo Y Construcción Prioritaria: A partir de la vigencia del presente Acuerdo habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos ubicados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. La declaración de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritario y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo anterior. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

CAPITULO XV. OTROS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIEROS

Artículo 212º. Fondo De Compensación: Créase el Fondo de Compensación Municipal como cuenta del presupuesto municipal como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento territorial, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación. Este Fondo será manejado por la Secretaría de hacienda Municipal.

Artículo 213º. Banco Inmobiliario Municipal: Facúltase al alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, constituya el Banco Inmobiliario Municipal con el propósito de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Así mismo podría administrar los bienes fiscales del municipio.

Parágrafo. El Banco Inmobiliario Municipal dependerá de la Secretaría General y de Gobierno.

Artículo 214º. Titularización De Derechos De Construcción Y Desarrollo: La administración municipal, previa autorización del Concejo, a iniciativa del alcalde, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas que hayan sido beneficiarias de hechos generadores de plusvalía.

Artículo 215º. Negociabilidad De Los Títulos: Los títulos valores, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores de acuerdo a los procedimientos definidos en los artículos 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XVI. ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

Artículo 216º. Modalidades: Las modalidades aplicables para la adquisición de bienes inmuebles serán la enajenación forzosa, la enajenación voluntaria, la expropiación por vía judicial y la expropiación por vía administrativa. El **Municipio de El Santuario** podrá utilizar cualquiera de estos mecanismos para la adquisición de los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dependiendo de las circunstancias o condiciones que motiven la necesidad de su adquisición.

Artículo 217º. Enajenación Forzosa: Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad en los eventos señalados en el artículo 83 del presente Acuerdo. Los criterios y requisitos para iniciar el proceso y el procedimiento a seguir para la enajenación forzosa serán los establecidos en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 218º. Enajenación Voluntaria Y Expropiación Judicial: El Municipio utilizará alguno de estos instrumentos en desarrollo de los propósitos que le son propios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento dependiendo de la aquiescencia o voluntad de su(s) propietario(s), o de su negativa o resistencia a una negociación directa. Los fines, los procedimientos y requisitos para los cuales se pueden adquirir bienes aplicando las modalidades señaladas son los definidos por los artículos 58, 59 60, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 219º. Expropiación Por Vía Administrativa: Los motivos para utilizar este instrumento, las condiciones de aplicación, los procedimientos y los efectos de la decisión de aplicar la expropiación por vía administrativa serán los establecidos en los artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

TITULO III. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO I. CONCEPTUALIZACION

Artículo 220º. Definición: Las Normas Urbanísticas Generales son aquellas que permiten usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del suelo urbano y el suelo de expansión urbana.

Artículo 221º. Revisión, Ajuste Y Modificación: La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrá ser realizada por iniciativa del Alcalde, previo concepto escrito y favorable de la Oficina de Planeación Municipal sustentado en fundamentos técnicos y de conveniencia para el desarrollo municipal, al término de su vigencia del mediano plazo. La aprobación corresponderá al Concejo Municipal.

Artículo 222º. Excepciones A Las Normas Generales: En los eventos en los cuales, con base en estudios debidamente sustentados, se considere procedente realizar excepciones a las normas generales, éstas podrán ser realizadas por la Oficina de Planeación Municipal, enmarcadas en el mejor aprovechamiento del suelo y la mayor conveniencia ciudadana. De estas excepciones deberá presentarse informe al Alcalde Municipal y deberá dejarse constancia escrita en la cual consten las razones de la excepción hecha.

CAPITULO II. NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA

Artículo 223º. Vivienda: Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

Parágrafo: La Vivienda de interés social se tratará separadamente en el capítulo III de las Normas Complementarias.

Artículo 224º. Normas De Habitabilidad: Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios del suelo urbano y de expansión urbana.

Artículo 225º. Normas Mínimas Y Máximas: Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluida la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precautelar los recursos de la comunidad, evitando que individualmente se despilfarren esos recursos al llegar a densidades muy bajas que pueden redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados, a juicio del Consejo Consultivo de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

Artículo 226º. Indices De Construcción Y Ocupación: Se definen en forma general de la siguiente manera.

Índice de construcción: 3.1 viviendas apareadas y 3.3 viviendas en esquina.

Índice de Ocupación : 85% (máximo), 80%(deseable).

Parágrafo 1: No se contabilizan como parte de construcción, para calcular el índice, las áreas cubiertas destinadas a:

- Parquederos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
- Balcones, marquesinas y faroles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

Parágrafo 2: El índice de construcción podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrán disminuirse tanto el índice de construcción como el de ocupación, para sectores especiales que a juicio de la Oficina de Planeación requieren ser de baja densidad.

Parágrafo 3: Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 90%.

Artículo 227º. Área Mínima: El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de sesenta metros (60 metros²) cuadrados por vivienda unifamiliar. Para vivienda bifamiliar será de setenta y cinco metros cuadrados (75 metros²) y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis metros (6) lineales.

Para vivienda multifamiliar el área mínima del lote será de 112 metros² para (3) tres viviendas. Por vivienda adicional se sumaran a esta área mínima 20 metros² de área útil de lote; de igual manera, después de la segunda vivienda, por cada una adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos metros; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de (8) ocho metros lineales; una construcción de cuatro (4) unidades de vivienda, deberá tener un frente mínimo de (10) diez metros lineales.

Parágrafo 1: Los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar a la vigencia del presente Acuerdo, podrán destinarse a otras actividades, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

Parágrafo 2: Se exceptúan de esta norma, en lo referente al frente mínimo, los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo tengan estas condiciones en los registros catastrales; caso en el cual deben cumplir con el área mínima. En caso diferente la Oficina de Planeación podrá permitir su desarrollo mediante resolución motivada y sustentada en parámetros de la mejor conveniencia urbanística y social.

Parágrafo 3: A los terrenos atípicos que no cumplan con un frente mínimo de fachada, y se encuentren adosados entre construcciones en altura, se les dará un tratamiento especial, donde prime no su área, sino su índice de construcción.

Parágrafo 4: Para los sectores ya consolidados en el municipio se tendrá en cuenta la reglamentación contemplada en el acuerdo 043 del 19 de Diciembre de 1998.

Artículo 228º. Vivienda Bifamiliar Con Acceso Independiente: Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes a la calle, el área mínima de lote individualizado será de setenta y siete metros cuadrados (77 metros²) con un frente mínimo de (7) siete metros lineales.

Parágrafo 1: El máximo permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 metros²) de lote.

Parágrafo 2: El máximo permisible para viviendas multifamiliares, será de ochocientos metros cuadrados (800 metros²) de lote.

Parágrafo 3: A los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo no cumplan con el frente mínimo, pero sí con el área mínima, se les aplicará lo contemplado en el Parágrafo 2 del artículo anterior, aplicándose además lo contemplado en el acuerdo 043 del 19 de Diciembre de 1998.

Artículo 229º. Edificio De Apartamentos: Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres (3) o más viviendas, de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

Artículo 230º. Área Mínima De Apartamentos: Será de cuarenta y dos (42 m²) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

Parágrafo: si en algún momento se presentan inconsistencias en cuanto al área mínima establecida en el artículo 227, primará el criterio de área mínima según la altura de la edificación.

Artículo 231º. Apartaestudios: Se admiten unidades de vivienda constituida por salón – comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35 metros² y con un sólo acceso por la vía pública, pero que cumplan condiciones de retiro, ventilación, iluminación y, en general, una adecuada disposición de los espacios. Toda edificación destinada a esta modalidad deberá disponer de áreas comunes dentro de la edificación, tales como: áreas de lavado, planchado y secado de ropas, sala de reuniones, encuentros y esparcimiento común de los residentes. El dimensionamiento de estas áreas comunes deberá responder a las necesidades de volumen de la población total máxima residente en el número de unidades que se construyan en la edificación, para su cálculo se asumirá máximo dos personas por unidad habitacional.

Parágrafo 1: Tanto los apartamentos como los apartaestudios deben hacer parte de un edificio o bloque construido en altura.

Parágrafo 2: Los edificios de apartamentos o apartaestudios construidos en lotes mayores de 300 metros² deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el 2% del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en m² (por razones prácticas), a juicio de la Oficina de Planeación, el propietario cancelará el equivalente en dinero, de acuerdo a lo tratado en el tema específico del Capítulo X de este mismo título (Cesiones y Compensaciones).

Artículo 232º. Cobro Del Impuesto De Construcción Y Otras Tasas: La base para el cobro del impuesto de construcción según el tipo de obra a ejecutarse (Construcción, modificación, reparación) es el área construida respectiva, al igual que otras tasas relacionadas con esta actuación urbanística (delineación o alineamiento, nomenclatura, ocupación de vías, demolición, certificados), según lo definido en el Estatuto Fiscal Municipal.

Parágrafo 1: No se contabilizarán como pisos, pero sí para el cobro del impuesto respectivo:

1. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

2. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.

3. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado con destinación al mismo.

Parágrafo 2: Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Artículo 233º. Aguas Lluvias: Las aguas lluvias no podrán caer desde pisos superiores directamente a la vía; éstas deberán conducirse por medio de bajantes hasta las redes públicas, y no podrán ubicarse en forma visible sobre la fachada.

Artículo 234º. Aleros: En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén (cuando éstos van adosados al

paramento) y en segundo piso con la vía. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada. En edificios de cuatro pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

Artículo 235º. Andenes: Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

Artículo 236º. Especificaciones De Andenes:

1. Ancho libre mínimo de 1.20 metros
2. La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros, dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 metros
3. Los andenes serán continuos entre calzadas: no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.
4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = 0.64metros Contrahuella máxima igual a 18cms; huella mínima igual a 28cmetros
5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada, conservando un retiro de 3 metros a esquina y con un ancho mínimo de 0.80 metros con señalización.
6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.
7. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso. (Decreto 1504 de 1998).

Parágrafo: Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Artículo 237º. Barreras Arquitectónicas: Para los usos comercial (en la modalidad de centros y pasajes comerciales), de servicios, institucional y recreativo, y, en general, donde se presente afluencia de público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos que hagan de este municipio, una ciudad sin barreras.

Artículo 238º. Cubiertas: Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía. No se admiten losa ni cubiertas en asbesto cemento. Este último material podrá emplearse para destinaciones diferentes a vivienda, con un acabado en pintura, y que no quede a la vista.

Artículo 239º. Escaleras: En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella al igual a 64 centímetros. Contrahuella máxima igual a 18 centímetros
Huella mínima 0.28 metros.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de 1 m, sea ésta diseñada en uno o varios tramos. Para más de una vivienda, será de 1.20 metros
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
5. Las escaleras generales internas en vivienda unifamiliar serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón.
6. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más separadas como lo permita el diseño arquitectónico. El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará de acuerdo a las tablas siguientes:
 - Sitios de reunión como: asambleas, auditorios, salas de concierto, de baile, templos, tabernas, bares, salas de cine: 1m^2 por persona
 - Educativos: 2 metros^2 por persona
 - Laboratorios: 4.5 metros^2 por persona
 - Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares: 3 metros^2 por persona.
 - Comercio: 5 metros^2 por persona

- Restaurantes: 2 metros² por persona
- Oficinas, bancos, bibliotecas: 8 metros² por persona
- Asistencia: Clínicas, asilos, internados: 8 metros² por persona
- Residencial: Hoteles: 10 metros² por persona
- Industria: 16 metros² por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores serán determinados por la Oficina de Planeación Municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

7. Ancho de escalera: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 m); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 m y se incrementará en diez centímetros por cada 50 personas adicionales a las 300.
8. Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, menores a 2.50 metros de ancho y no ser la única forma de evacuación.

Artículo 240º. Salidas Y Circulaciones Internas: El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 metros para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 metros.

Números de Salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos salidas.
2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a las 300 personas.
3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a 200 personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a 600 personas tendrá 3 salidas; si es superior a 1000 personas tendrá 4.

La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la

salida del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 metros; sólo podrá incrementarse hasta 90 metros si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor de 11%.
- Ancho mínimo 1.0 metros y material antideslizante.
- Longitud máxima por tramo 9 metros
- Relleno de mínimo 1.50 metros
- Pasamanos a 0.90 metros

Artículo 241º. Iluminación Y Ventilación: Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural.

Artículo 242º. Patios Y Vacíos: Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse directamente a través de otros espacios de servicios por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia no mayor a 3 metros

En la edificación de viviendas con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de 3 metros para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima 4 metros. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima 6.25 m²

Parágrafo 1: Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Parágrafo 2: Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 metros siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

Parágrafo 3: Para la zona ya consolidada se tendrá en cuenta lo contemplado en el acuerdo 043 del 19 de Diciembre de 1998.

Artículo 243º. Servicios Públicos: Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad específica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Toda construcción mayor de un piso deberá disponer de al menos un tanque de 500 lts. para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda; los cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública; ni podrán observarse sobre el plano de fachada.
- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada .
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

Artículo 244º. Parqueaderos: Los parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
3. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
4. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
5. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 metros por 4.80 metros; la sección de carril de circulación será de 6 metros para el parqueo a 90º en doble crujía; y 5.50 metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90º en un solo costado.
6. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será 20%.

Parágrafo 1: Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los

sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

Parágrafo 2: El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.

Parágrafo 3: No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

Artículo 245º. Semisótanos: Se consideran semisótanos el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 metros con relación al nivel de andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Artículo 246º. Seguridad Contra Incendios: Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación de 4 pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a 300 personas en total, deberá disponer de una boca de hidratante exterior a la edificación, próxima al acceso y una boca de hidratante interior, con sus respectivas mangueras de dotación, como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará más de 30 metros de una estación de manguera.
3. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
4. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
5. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

Artículo 247º. Estructura Sismorresistente: Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, con diseños firmados y revisados por Ingeniero Civil debidamente registrados en la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO III. AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 248º. Aislamientos: Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

- a. Antejardín: Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en 3 metros por lo menos antes de realizarse el retiro, y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
- b. Antejardín Obligatorio: Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.
- c. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de 3 metros entre el lindero del predio y la edificación y, en general, equivalente a un medio de la altura de la edificación, para edificaciones de 4 plantas.
- d. Aislamientos Laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de 3 metros de ancho, hasta una profundidad de 3 metros o más de fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
- e. Aislamiento de las Edificaciones en Lotes de Condominio: Será como mínimo de un medio de la altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

Artículo 249º. Portales O Pórticos: En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos de 2 metros de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

Artículo 250º. Balcones, Voladizos O Cuerpos Volados: No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona de calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta 80 centímetros del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 metros libres o más.

En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

Parágrafo 1: Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados se permitirán en lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo. En edificación continua quedarán separadas por los predios contiguos en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no

inferior a 0.60 metros Podrán ocupar la totalidad de las fachadas cuando exista acuerdo con los colindantes y deberá empatarse si la edificación vecina ya tiene voladizo.

Parágrafo 2: Los balcones permisibles se deben construir a partir de 1 mt de distancia de los linderos con los predios vecinos.

Parágrafo 3: Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros, siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 metros de ancho mínimo.

Parágrafo 4: Para la zona ya consolidada se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones de voladizo:

No se permitirán voladizos sobre vías o servidumbres con sección inferior a 6.0 mts

Se permitirán voladizos hasta de 0.50 mts sobre vías con sección pública entre 6.0 mts y 9.0 mts, con voladizo abierto.

Se permitirán voladizos hasta de 0.80 mts sobre vías con sección pública superior a 9.0 mts, con voladizo abierto.

Artículo 251º. Esquinas Y Ochavas: En intersección de vías primarias entre sí, de 20 metros o más de ancho o de una de ellas con faja de 10 a 20 metros, se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

$$R= 10- (d + d^1) \times \sqrt{90/0}$$

En intersección de vías secundarias o colectoras entre sí con faja de 10 a 20 metros de ancho o con vías de servicio:

$$R= 4- (d + d^1)/2 \times \sqrt{90/0}.$$

Donde d y d¹ = Distancia de paramento de construcción a borde de calzada; O= ángulo interior en grados.

Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

Parágrafo: Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

Artículo 252º. Marquesinas Y Parasoles: En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quieran adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Para las marquesinas y parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

Marquesinas

1. Se permiten únicamente cubriendo el 70 % del andén o el acceso a las edificaciones.
2. Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3 metros; en residencias será la del primer piso.
3. Cubrimiento: Hasta un 70% del ancho del andén, con un máximo de 2 metros
4. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
5. Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

Parasoles

1. Cubrimiento del Andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta 2 metros con un máximo de 75% de la dimensión del andén.
2. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para subir terrazas o espacio privado en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
3. La altura máxima a la cual debe colocarse es 2.50 metros con relación al nivel del piso.

Artículo 253º. Cerramiento De Lotes Sin Edificar: En los lotes sin identificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 metros, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

Parágrafo: La Oficina de Planeación Municipal, podrá determinar, a su juicio, la necesidad de otro tipo de cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

Artículo 254º. Lotes En Proceso De Construcción O Demolición: Esta clase de predios, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes; se deberán además presentar las protecciones para evitar la caída de material

sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

Parágrafo 1: Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, amerita dejar los ensanches. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

Parágrafo 2: Los establecimientos comerciales y de otro orden que estén funcionando a la fecha de sanción del presente Acuerdo, lo podrán seguir haciendo hasta por un término de cinco (5) años, o hasta que por cualquier circunstancia los locales que ocupan sean demolidos o destinados a otro uso; en este caso se someterán para su nueva actividad a las normas del presente Acuerdo.

Artículo 255º. Tratamiento De Los Muros Y Fachadas: Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalte el nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

Parágrafo 1: 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 y losas sobresalientes o voladas del paramento.

Parágrafo 2: Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

Artículo 256º. Ventanas En Muros Sobre Linderos: Las ventanas sobre linderos se entenderán transitorias, hasta tanto el lote contiguo permanezca en su altura inicial. Los vanos sobre linderos se harán de la siguiente manera:

- 1. En muros en altura:** Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos; y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
- 2. En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo de los

propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

Artículo 257º. Alturas: La altura máxima normal de las edificaciones en el área urbana será de 11.50 metros y cuatro pisos, de acuerdo a lo contemplado en el acuerdo 043 del 19 de Diciembre de 1998.

Parágrafo: En el capítulo XI de este mismo título se tratará el caso de las excepciones a la presente norma.

Artículo 258. Sección De Vías: Para edificaciones nuevas, en los sectores ya consolidados deberá contar con una sección de vía de 12 metros; para lo cual el diseño estructural deberá garantizar el retiro de 6.0 mts del eje de la vía.

Parágrafo 1: para sectores nuevos de desarrollo se acogerá a lo estipulado en este plan

Parágrafo 2: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio empate con el de los predios vecinos, prolongándose al menos 1 mt después del empate con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

Artículo 259º. Distancia Mínima A Redes De Energía: La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercano será de 1.50 metros.

Parágrafo: La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerantes previo visto bueno de la Empresa prestadora del servicio de energía.

CAPITULO IV. DE LA NOMENCLATURA

Artículo 260º. Identificación De Las Vías: La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del Municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos, según el acuerdo No 22 del 21 de Junio de 1998.

Artículo 261º. Numeración De Las Vías: Se define como punto de referencia de la nomenclatura del **Municipio de El Santuario** el costado sur-occidental del Parque Principal, en el cruce de la calle 50 al cruce con la carrera 50.

Artículo 262º. Calles: Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 50 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

Artículo 263º. Carreras: Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 50 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

Artículo 264º. Transversales: Se denomina transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas.(Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo con las del sector.

Artículo 265º. Diagonales: Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur-norte).

Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

Artículo 266º. Senderos: Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.

Artículo 267º. Pasaje Comercial: Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a locales comerciales internos o cruzar de una vía a otra.

Artículo 268º. Numeración De Calles Y Carreras: La numeración de calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente, un apéndice alfabético de máximo dos literales.

Artículo 269º. Numeración De Transversales Y Diagonales: Las transversales y diagonales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

Artículo 270º. Numeración De Manzanas: Las manzanas se numeran con el número de la calle menor, separada con un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

Parágrafo: Cuando una manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones diferentes a la de calles o carreras (diagonales, transversales), éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los Artículos 262, 263, 264 y 265 se aplica el concepto anterior.

Artículo 271º. Numeración De Lotes: Los lotes se numerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor , siendo el lote de esta esquina el número 1.

Artículo 272º. Numeración De Edificios: La numeración de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros desde el borde anterior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

Artículo 273º. Numeración Interna De Edificaciones: La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 272.
- Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98, 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y , a partir de él, en orden ascendente en

sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el ó los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

PARÁGRAFO. La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

Artículo 274º. Numeración De Pasajes: La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes comerciales públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso en forma establecida en el Artículo 272 y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 273

Artículo 275º. Criterios Para La Asignación De Nomenclatura: Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las Normas urbanísticas que estipula la Dirección de Planeación Municipal.

Parágrafo: A toda Construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá asignársele por parte de la Dirección de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

Artículo 276º. Competencia: El **Municipio de El Santuario**, a través de la Dirección de Planeación Municipal, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales.

Artículo 277º. Especificaciones De Las Placas: Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del **Municipio de El Santuario** deberán tener las especificaciones determinadas por la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 278º. Señalización Urbana:, la Dirección de Planeación Municipal será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y serán de obligatoria vigilancia y

mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurarlas en caso de que hayan sido deterioradas, o reponerlas en caso de que hayan sido suprimidas.

Artículo 279º. Colocación De Placas Para Edificaciones: Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por la Dirección de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.

- Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

Artículo 280º. Bases Para La Asignación De Nomenclatura: La Dirección de Planeación Municipal tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

Parágrafo: El interesado será el encargado de tramitar ante la Dirección de Planeación Municipal cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

Artículo 281º. De La Nomenclatura Actual: La Dirección de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio.

Parágrafo: Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la Señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Estatuto y bajo la Supervisión de la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 282º. Cambios De Nomenclatura: Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por la Dirección de Planeación Municipal, el cual constituye notificación oficial y personal.

Parágrafo 1: El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Dirección de Planeación Municipal.

Parágrafo 2: Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Dirección de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

Artículo 283º. Responsabilidad De Los Propietarios: Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

Parágrafo 1: Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

Parágrafo 2: La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerequisite para la obtención de las matrículas correspondientes de Servicios Públicos.

CAPÍTULO V. RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

Artículo 284º. Renovación Urbana O Redesarrollo: De acuerdo con lo planteado en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se definen como zonas de renovación en el **Municipio de El Santuario**, las siguientes:

El Sector denominado "Barrio Santander"

El calvario.

La tenería

La prioridad en su tratamiento de renovación se establece así:

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

Artículo 285º. Mejoramiento Urbano Integral: Se acoge para el municipio de EL SANTUARIO el concepto desarrollado en el presente Acuerdo como "Mejoramiento Integral". Al momento de entrar en vigencia, no se han identificado en este municipio zonas que ameriten este tratamiento urbanístico mediante Planes Parciales; pero se fija un plazo de un año para que la Administración Municipal, en cabeza del Alcalde, defina la (s) zona (s) que el **El Santuario** requieran este tratamiento urbanístico.

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

CAPITULO VI. INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA

Artículo 286º. Vías Secundarias O Colectores: Se entiende por red vial secundaria al conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema

vial primario de los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

Artículo 287º. Vías Terciarias O De Servicio: Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a las vías. Para este sistema de vías se restringe el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Artículo 288º. Diseño Vial: El municipio, a través de su oficina de Planeación, aprobará el diseño urbano de las vías y establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales. La Secretaría de Obras Públicas aprobará las especificaciones de construcción y verificará su ejecución. El municipio establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales.

Parágrafo 1: Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Oficina de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

Parágrafo 2: En todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante la Oficina de Planeación los 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 parques y bahías.

Artículo 289º. Diseño De Vías Colectoras (Secundarias) Y De Servicio: Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

Parágrafo 1: La Oficina de Planeación Municipal podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

Parágrafo 2: Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

Artículo 290º. Diseño De Rasantes: El empalme de la rasante de dos vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando 10 metros desde el borde de la calzada o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

Artículo 291º. Dimensión Mínima Vial: La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos carriles de circulación de al menos 3.0 m cada uno; si se trata de una vía primaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de

7.0 m (dos carriles de 3.50 m cada uno). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de 6 metros

Artículo 292º. Especificaciones Para Vías Urbanas:

a. Si se trata de vías primarias (principales) la sección total mínima de vía tendrá las siguientes especificaciones:

- Calzada mínima: 7 m
- Sección Pública mínima: 12 m
- Andenes a cada lado: 1 m cada uno.
- Zona verde a cada lado: 1.5 m cada uno
- Pendiente longitudinal máximo: 12 %
- Pendiente transversal mínimo: 1 %

b. Si se trata de vías secundarias o colectoras:

- Calzada mínima: 6 m
- Sección Pública mínima: 10 m
- Andenes a cada lado: 1.2 m cada uno
- Zona verde a cada lado: 1 m cada uno
- Pendiente longitudinal máximo: 16 %
- Pendiente transversal mínimo: 1 %

c. Si se trata de vías de servicio:

- Calzada mínima: 4 m
- Sección Pública mínima: 10 m
- Andenes a cada lado: 1.2 m cada uno
- Zona verde a cada lado: 2 m cada uno
- Pendiente longitudinal máximo: 16 %
- Pendiente transversal mínimo: 1 %

d. Si se trata de vías peatonales:

- Sección Pública mínima: 8 m
- Andenes a cada lado: 1 m cada uno
- Zona verde central: 6 m

Parágrafo 1: Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos, o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

Parágrafo 2: Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas, con excepción de las secundarias y terciarias en programas de "Vivienda de Interés Social", donde sólo se exigirá para la entrega al Municipio la subbase y base debidamente conformadas.

Parágrafo 3: Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico, sólo es exigible el antejardín para complementar un retiro mínimo de 12 metros entre fachadas.

Parágrafo 4: Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones viales del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 5: En todo nuevo proyecto de construcción en vías ya existentes, será discrecional de la Oficina de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

Parágrafo 6: Estas especificaciones podrán ampliarse para proyectos directamente promovidos o construidos por el Municipio, o por propuesta de los particulares interesados, especialmente en los casos de vías especiales (por ejemplo la circunvalar o una avenida).

Parágrafo 7: Las secciones viales en el sector céntrico y más antiguo del municipio (que no siempre son uniformes) se regirán por el criterio manejado en el Componente Urbano para definir la sectorización; es decir, de conservar en lo posible la malla existente como patrimonio urbanístico, sin producir nuevos ensanches, como vías que tendrán prioritariamente un uso semipeatonal. Y, por otra parte, continuando con las referencias que actualmente rigen para otorgar los alineamientos solicitados y que son:

Calle corbova o del comercio:	1.20 del paramento actual.
Salida a bodegas:	0.50 del paramento actual.
Salida a marinilla:	1.40 del paramento actual.
Carrera Gómez Duque:	1.20 del paramento actual.

Parágrafo 8: Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3 metros

Artículo 293º. Especificaciones Para Vías Veredales:

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Calzada mínima: | 5 metros |
| <input type="checkbox"/> Cuneta, berma o andén (Según el caso) | 2 metros cada lado |
| <input type="checkbox"/> Sección Pública mínima: | 9 metros |
| <input type="checkbox"/> Retiro mínimo al eje de la vía | 15 metros |
| <input type="checkbox"/> Pendiente longitudinal máximo: | 16 % |
| <input type="checkbox"/> Pendiente transversal: | Superficie afirmada: 3% |
| | Superficie pavimentada: 1 % |

La superficie o rodadura deberá ser, al menos, afirmada.

Artículo 294º. Vías Para Transporte Público Colectivo: Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

1. La calzada vehicular tendrá como mínimo 7 metros (dos carriles)
2. Radio Mínimo: Será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.) de la velocidad de diseño y del peralte, y será definido en cada caso por la Oficina de Planeación Municipal.
3. Pendiente longitudinal máxima: 12%
4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de 300 metros entre ejes centrales.

Parágrafo: Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros y una longitud mínima, que depende de la jerarquización de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de 30 metros

Artículo 295º. Vías Sin Salida: Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de 16 metros con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de 9 por 18 metros, siendo los 18 metros paralelos al eje de la vía.

Parágrafo: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 metros

Artículo 296º. Intersección Vial: Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los 60 y los 90º. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Oficina de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a 33 m entre ejes contiguos.

PARÁGRAFO: El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

Artículo 297º. Longitud Máxima De Senderos Peatonales: La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por

ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 metros², destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

Artículo 298º. Construcción De Las Vías: La construcción de las vías del sistema vial, contenidas en el Plan Vial Director, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que esté afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogiéndose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por la Oficina de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afectan un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para Servicios Públicos, de acuerdo con las exigencias de las Secretarías de Obras Públicas y de Servicios Públicos.

En todos estos eventos el interesado cederá la faja real de la vía o de terreno, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio.

Parágrafo: Entiéndese por "Faja real" de un proyecto vial, la sección total del la faja de terreno que garantice los alineamientos horizontal y vertical del proyecto.

Artículo 299º. Normas De Construcción Para Vías: Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo de desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

Parágrafo 1: Construcción de un tramo de vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Director, la Oficina de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados empalmes con el resto de las vías.

Parágrafo 2: Construcción de la sección transversal de una vía obligada. Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es un propietario de área total afectada, o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los

Acuerdo N°02 del 2000, Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial

Para El Municipio De El Santuario -198

cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, 3.50 metros

Artículo 300°. Normas Para Parqueaderos Públicos:

- Área mínima del lote: 600 m².
- Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.
- No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos de este tipo de vías deberá hacerse indirectamente, a través de una vía de servicio, o bahía para el caso de las vías arterias; podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.
- Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.
- Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 m, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 m; si son menores a éste, el ancho mínimo será de 3.80 metros
- Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 m, cuando esté localizado sobre los andenes cuyo ancho sea inferior a 2 m; para andenes de 2 m o más, el ancho será de 6.50 metros
- Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, de flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
- Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 m; para dos sentidos de 6.40 metros
- Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 m de ancho y 5.5 m de largo.
- Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.

- Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la oficina de Planeación Municipal.
- Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

CAPITULO VII. REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 301º. Definición: Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios son las que se extienden a través de las vías públicas del municipio y de las cuales se derivan directamente las acometidas o conexiones domiciliarias para cada uno de los suscriptores del servicio, ya se trate de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos o gas.

Artículo 302º. Especificaciones: Las especificaciones de cada una de estas redes (materiales, diámetros, calibres, aislamientos, cajas de derivación, de inspección, etc.) son las aprobadas e incorporadas a su operación por cada una de las empresas prestadoras del servicio, las cuales responden a su vez a los diseños de los planes maestros que tengan para el municipio.

En el caso de que alguna o algunas de estas redes secundarias deban ser diseñadas y construidas por particulares (por ejemplo urbanizadores), estos deberán solicitar las especificaciones a la empresa respectiva, elaborar los diseños, obtener su aprobación y acometer por su cuenta la construcción de las mismas. Una vez terminados los trabajos, las redes se entregarán a la empresa, quien será en adelante su propietaria y se encargará de su mantenimiento.

CAPITULO VIII. USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA

Artículo 303º. Correspondencia De Términos: Para todos los efectos, se consideran las mismas definiciones y clasificaciones adaptadas en el Artículo 19 y siguientes del Capítulo IV de las normas urbanísticas estructurales.

Artículo 304º. Sectorización Urbana: A partir de las Unidades Espaciales de Funcionamiento, y con el propósito de una mejor planificación del suelo y una eficiente prestación de servicios municipales, se determinan dentro del área urbana del **Municipio de El Santuario**, los siguientes sectores:

- UEF Central
- UEF La Judea
- UEF Corredor Autopista

Artículo 305º. Zonas Por Usos Predominantes: Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como de estudiar

normas sobre el volumen de las edificaciones y espacios conexos, se divide el área en zonas de ocupación predominante del suelo que son las siguientes:

- Zonas residenciales o habitacionales.
- Zonas especializadas.
- Zonas de actividad múltiple.

Parágrafo: Se considera como Area Desarrollada dentro del perímetro urbano, aquella que está conformada por los predios dotados de vías y de servicios públicos domiciliarios al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo.

Artículo 306º. Zonas Residenciales O Habitacionales: Es la parte del área desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario, tal como aparece en el plano, en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial.

Artículo 307º. Usos Permitidos: Los usos permitidos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

- a. Residencial: Vivienda de cualquier tipo, en predios destinados únicamente a ese uso o combinación con los otros usos permitidos en la zona.
- b. Comercial y de Servicios: De cobertura sectorial y municipal con restricciones.
- c. Industrial: Industrial pequeña.
- d. Institucional o Recreacional.
- e. Otros usos requerirán el concepto favorable del DAP.

Artículo 308º. Zonas Especializadas: Son algunas zonas, generalmente pequeñas en área, que cumplen dentro de la zona urbana una función específica como complemento a la actividad económica o institucional; u otras que tienen restricciones de uso por sus implicaciones de tipo ambiental. Son las siguientes:

- Zonas Institucionales y Recreacionales.
- Zonas Semi industriales y Artesanales.
- Zonas de Protección ambiental.
- Zonas de Alto Riesgo y Uso no Conforme.

Artículo 309º. Zonas Institucionales Y Recreacionales: Son aquellas destinadas a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial, que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras (residenciales, de actividades múltiples).

Artículo 310º. Zonas Semi – Industriales Y Artesanales: Tienen por objeto albergar establecimientos de carácter industrial "liviano" (pequeña y mediana industria) o de tipo artesanal, pero que no es conveniente que se encuentren mezcladas con las actividades múltiples, tales como talleres de mecánica, cerrajerías, ebanisterías o factorías artesanales de madera, cerámica, fique, etc. tanto por el tamaño que ocupan, como por los equipos

que utilizan y por los espacios abiertos que son necesarios para las operaciones de cargue y descargue o simple parqueo de vehículos.

Artículo 311º. Zonas De Protección Ambiental: Son aquellas destinadas exclusivamente a la protección y conservación de sus condiciones naturales con cobertura vegetal, no permitiéndose otros tipos de uso, con el fin de preservar la supervivencia de especies vegetales y animales requeridas para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de retiro de los cauces de agua que cruzan el suelo urbano, así como de las zonas de cien (100) metros a la redonda de los nacimientos de agua, todo de acuerdo con las normas de superior jerarquía que regulan la materia. En estas zonas se encuentran especialmente comprendidos los Parques Lineales, de los cuales se da cuenta en otros apartes del presente Acuerdo.

Artículo 312º. Zonas De Alto Riesgo Y Uso No Conforme: En términos genéricos, son las zonas correspondientes a las llanuras de inundación, o zonas que ofrecen peligros inminentes de erosión o alguna otra consideración de insalubridad para los habitantes que sobre ellas se pudieren encontrar, los cuales tendrán que ser reubicados a corto plazo a otras zonas que estén libres de peligros, en cumplimiento de las normas de superior jerarquía vigentes, de acuerdo a lo tratado en el Componente Urbano del PBOT.

Parágrafo 1: Hasta tanto se realiza la erradicación de las construcciones allí existentes, no se podrá conceder licencia de construcción alguna, ni de ampliación, ni de mejoras.

Parágrafo 2: Una vez despejadas estas zonas de las construcciones existentes, deberán ser convertidas en zonas de protección ambiental, con el uso ya indicado.

Artículo 313º. Zona De Actividades Múltiples: Es la zona del casco urbano en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: Sedes de servicio político – administrativos, de bancos y entidades financieras, oficinas de servicios, hotelería y restaurantes, talleres o pequeñas industrias, salas de espectáculos, comercio de vestuario y artículos especializados, droguerías, bares o cafetería y otros similares, a más de vivienda de todo tipo. Se busca favorecer esa tendencia a la especialización y diversificación de las actividades que sirvan a la región o al municipio y en particular a los habitantes que residen en la zona.

Artículo 314º. Usos Permitidos: Los usos del suelo y clase de establecimientos permitidos, en consonancia con la función que se le asigna a esta zona, son:

- a. Residencial: Viviendas de cualquier tipo, en predios especiales para ese uso o combinación de éste con otros usos permitidos en la zona.
- b. Comercial y de Servicios: de cobertura sectorial, municipal o regional.
- c. Industrial: Industria pequeña.
- d. Institucional o Recreacional
- e. Otros usos que no representan daño a la seguridad, la salud o el bienestar de los usuarios del sector o sectores próximos, mediante el concepto favorable del DAP.

Artículo 315º. Zonas Ubicadas En Suelo De Expansión Urbana: A estas zonas del territorio urbano les serán aplicables, en lo que sea pertinente, todas las normas de usos del suelo que se han definido para las zonas ubicadas en el suelo urbano, tanto desde el punto de vista su clasificación (artículo 19 y siguientes), como de su reglamentación.

CAPITULO IX.

ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACION

Artículo 316º. Ubicación: Los suelos a los cuales son aplicables las normas incluidas en este capítulo, son las zonas del suelo urbano aún no desarrolladas, o los suelos de expansión urbana, los cuales no tienen aún construidas sus vías o sus redes de servicios públicos, pero que sí están en la posibilidad de hacerlo en el corto o mediano plazo, y que se encuentran dentro del perímetro sanitario o de servicios.

Artículo 317º. Definición De Urbanización: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, o de expansión urbana, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura vial, y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas que se encuentran vigentes.

Artículo 318º. Niveles De Urbanización: Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo

Artículo 319º. Proyectos Completos: Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

Artículo 320º. Proyectos De Desarrollo Progresivo: Son aquellos proyectos en los cuales se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van complementando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

Parágrafo: La Oficina de Planeación aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 321º. Requisitos De Conexión A Redes Matrices O Primarias: Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices públicas de agua, alcantarillas y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial. Estas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto, mediano y largo plazo, según se determine en los programas de inversión que se trazan para el período 1999 – 2010.

Artículo 322º. Terrenos No Urbanizables: En general, no pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos sujetos a inundaciones periódicas y específicamente los situados por debajo de la cota de inundación, a menos que se asegure la realización de las obras previas de defensa, aprobadas por la entidad correspondiente, deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en las zonas de protección ecológica establecidas por disposiciones legales, como el Código Nacional de Recursos Naturales.

Artículo 323º. Cursos De Agua En Urbanizaciones: Los cursos de agua permanentes no pueden ser cubiertos o entubados. Los cursos o cuerpos de agua transitorios no pueden ser terraplenados o entubados sin previa anuencia de CORNARE o la institución que haga sus veces.

Artículo 324º. Rellenos: Se permiten rellenos en los sitios que por condiciones físicas de uso así lo requieran. Dichos rellenos sólo se admiten en cauces de aguas no permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado, con autorización de CORNARE o quien haga sus veces. Sólo se pueden hacer rellenos con basura o material orgánico en los sitios que la Administración Municipal determine específicamente para ese fin. Todo relleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos; específicamente se arborizará y no se dejarán materiales sueltos susceptibles a la erosión.

Artículo 325º. Manzana: Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

- a. El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m^2 ó 0.64 Ha.
- b. Longitud máxima de 100 m, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados no menos de 30 m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.
- c. Distancia máxima de 50 m desde cualquier predio a la calzada vehicular.

Artículo 326º. Supermanzana: En el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana no podrán desarrollarse urbanizaciones que contemplen supermanzanas.

Parágrafo 1: Cuando se trate de parcelaciones y estas contemplen la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una cuadra, con lados de 80 a 400 m delimitados por vías vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios, se requiere la aprobación especial de la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 2: Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de 5 m^2 por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de 600 m^2 y 20 metros de ancho, como mínimo.

Artículo 327º. Servidumbre Para Redes: En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen.

Artículo 328º. Vías Vehiculares Y Peatonales: Existen dos categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

- Las del Plan Vial, circulación y transporte.
 - Las Vías locales o internas de las urbanizaciones
- a. Vías del Plan son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal, y como colectoras en mapa Nro. 697144-08, que es parte de este Acuerdo.
- b. Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o colectoras, Terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado; y senderos peatonales.

Artículo 329º. Características Geométricas De Las Vías Locales: Son definidas en el Capítulo VI de este mismo título (Normas Urbanísticas Generales).

Artículo 330º. Redes De Servicios Públicos: Las normas aplicables para las redes secundarias son las establecidas en el Capítulo VI de este título.

Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de la respectiva empresa. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construida por la empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.

Artículo 331º. Urbanización Según El Área De Dominio Privado: El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales, parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

Artículo 332º. Requisitos De Lotes Individuales: En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentre la urbanización o parte de ésta.

Artículo 333º. Requisitos De Conjuntos Arquitectónicos En Condominio: En todas las zonas se permitirá la realización de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos, esto es aquellos en que se diseñen tres o más unidades de vivienda, de comercio o institucionales, etc., ya sea de un solo uso o de usos mixtos, en áreas de dominio privado, en condominio o de tenencia asociativa, siempre y cuando sean compatibles con los usos permitidos en la zona o zonas en que se desarrollan. Los proyectos respectivos serán sometidos al DAP.

Artículo 334º. Requisitos De Construcción: En general, los requisitos sobre aislamientos, volumetrías, alturas, iluminación y ventilación, patios y vacíos, escaleras,

cubiertas, andenes, etc. se acogerán a lo ya establecido en los Capítulos II y III de este mismo título.

Artículo 335º. Disposición De Parquaderos En Urbanizaciones: Los parquaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano, o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- Se debe construir mínimo un parquadero por cada dos viviendas, para uso privado, y un parquadero por cada 5 viviendas para visitantes o uso público. Se exceptúan de esta norma los proyectos de vivienda de interés social, en los cuales se podrá construir mínimo dos parquaderos (privados o de visitantes) por cada cinco viviendas.
- Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- Los accesos y salidas se construirán en forma perpendicular a la línea de paramento y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parquadero.
- El acceso de los parquaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parquadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parquaderos desde senderos peatonales.
- Los parquaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito de la Secretaría de Transportes y Tránsito, o quien haga sus veces.
- Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parquaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m por 4.80 m; la sección de carril de circulación será de 6 metros para el parqueo a 90º en doble crujía; y 5.50 m para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90º en un solo costado.
- La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del 20%.
- Si el parquadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender desde las vías de servicio.
- No podrán ocuparse como sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

- Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y sin muro de cierre; se tomará el 50 % de esta área así tratada para contabilizarla en el Índice de Ocupación; no se contabiliza en el Índice de Construcción, pero sí se tendrán en cuenta para efectos de la liquidación del impuesto de la construcción según las tarifas respectivas vigentes.

Parágrafo 1: Las demás normas a aplicar para parqueaderos serán las mismas establecidas en el Cap. VI para Parqueaderos Públicos, en todo lo que sea pertinente.

Parágrafo 2: Los parqueaderos privados deberán ser definidos de acuerdo al tipo de urbanización, al interior de las construcciones y/o en espacio público. En este último caso, serán adicionados a las áreas de cesión obligada.

Artículo 336º. Condiciones De Conjuntos Arquitectónicos Urbanísticos: Se consideran predominantemente residenciales los conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50 % o más de las unidades o del área edificada sea destinada para vivienda.

Artículo 337º. Retiros Mínimos:

- 30 m lineales a la línea de inundación de la corriente de agua principal
- 20 m Lineales a otras corrientes.
- 3 m lineales a linderos del predio en bruto
- 8 m lineales a ejes de líneas de alta tensión
- 12 m lineales a ejes de vías primarias (circunvalar, avenidas, vías intermunicipales pavimentadas)
- Los demás retiros ya establecidos para vías, según su jerarquía.

Parágrafo 1: Las corrientes de aguas principales en cada uno de los municipios de la subregión del A.O.A, al igual que otras corrientes de agua importantes, se encuentran referenciadas en el mapa "Red hídrica" (Código 000311-03)

Parágrafo 2: Se adopta como parte del Plan Básico de ordenamiento territorial, los documentos técnicos del estudio hidrológico e hidráulico y manchas de inundación de las quebradas intermedias: Bodegas, la tenería, Portachuelo y El salto, del área urbana del municipio (convenio No 40099, Cornare - Municipio), y la reglamentación de la llanura de inundación asociada a diferentes períodos de retorno y control de inundación de la quebrada la Marinilla.

Artículo 338º. Recibo De La Urbanización O Parcelación: Mediante la Resolución de aprobación que se expide una vez se cumple el procedimiento de cesión de áreas que se trata en el artículo 216, el urbanizador o parcelador tendrá plazo para realizar las obras, hasta tanto no se realicen modificaciones de la reglamentación de la zona o zonas en que se inscribe el proyecto. En caso de que esto suceda, deberán hacerse los ajustes necesarios en el Proyecto y someterlo nuevamente a la aprobación de Planeación Municipal. Antes del inicio de las obras y con anticipación de por lo menos ocho días, el urbanizador deberá comunicar este hecho a la Oficina de Planeación Municipal, a fin de que se efectúe una inspección de los replanteos necesarios. Antes de que comiencen los movimientos de tierra, los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de

cualquier trazado oficial. Para que el urbanizador obtenga el Acta de recibo de la urbanización o parcelación, al término de las obras, deberá aportar previamente la siguiente documentación.

- a. Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por las empresas públicas respectivas.
- b. Acta de recibo de pavimentos y obras viales, expedida por Obras Públicas del municipio.
- c. Garantía de estabilidad por cinco (5) años de las obras construidas, a favor del municipio, en cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado, según tipo de obras que se realicen, determinado por Planeación Municipal.
- d. Copia de la escritura pública de cesión, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

CAPITULO X. CESIONES Y COMPENSACIONES URBANISTICAS

Artículo 339º. Cesiones Urbanísticas: Son la enajenación gratuita y obligatoria de tierras, mediante escritura pública, que hacen los particulares al municipio en contraprestación por la autorización de urbanizar, parcelar o construir. Su propósito es el de generar el espacio público y el equipamiento comunitario requeridos dentro de las zonas a desarrollar en el territorio municipal, como también para hacer más equitativa la distribución de las cargas y beneficios surgidos de las actuaciones urbanísticas de urbanización, construcción y parcelación, según corresponda a predios urbanos o rurales respectivamente, tanto por proyectos colectivos como individuales.

Parágrafo 1: Las cesiones que el municipio reciba hacen parte de su patrimonio de bienes de uso público, y como tal deberán ser inventariadas.

Parágrafo 2: Créase en el Municipio el "Fondo de Cesiones Urbanísticas", como cuenta separada en el presupuesto municipal, destinado a la construcción y dotación de equipamientos comunitarios, preferiblemente en las mismas zonas o UEF en donde se produzca la cesión; cuenta que será manejada por la Secretaria de Hacienda del Municipio

Artículo 340º. Áreas De Cesión: Toda urbanización, lotización o parcelación deberá destinar las siguientes áreas mínimas como porcentaje del área bruta total del predio a desarrollar:

- 20 % para parques y zonas verdes (bien sean zonales o de la urbanización)
- 20 % para vías, parqueaderos exteriores, plazoletas.
- 10 % para usos institucionales y servicios comunales, así: 8% sin construir, 2% construido.

Parágrafo 1: Las áreas de cesión para proyectos individuales se registrarán de acuerdo a la norma específica.

Parágrafo 2: Los porcentajes para Vivienda de Interés Social se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

Parágrafo 3: Para los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua, las áreas correspondientes a estos retiros se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de zonas verdes únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas. Adicionalmente estos retiros deberán ser diseñados y construidos (andenes, jardines, pisos, etc.) por cuenta del urbanizador.

Artículo 341º Cesiones Compensatorias: En caso de no ser factible la cesión de áreas comunales en las proporciones indicadas anteriormente por no prestarse a ellos los terrenos urbanizables, o por dificultades de otorgar la localización adecuada, o por el tamaño del terreno, los urbanizadores podrán ceder al municipio terrenos para esos fines en algún otro sitio de la ciudad donde se requiera para los mismos fines; o, alternativamente, pagar en dinero el valor equivalente a los metros cuadrados del terreno que deberán ceder, de acuerdo al avalúo comercial.

Artículo 342º. Accesibilidad A Áreas Cedidas: Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

Parágrafo 1: Cuando el predio subdividido o urbanizado sea menor de 5000 m², o cuando a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, por razones de forma de terreno, ubicación del mismo u otros motivos no justificare dicha cesión, el interesado puede ser autorizado a pagar el valor equivalente al área de cesión construida a precios comerciales al municipio para el mejoramiento o creación de los parques y arborización de la ciudad. Podrán considerarse como área de cesión las fajas de protección de los cuerpos de agua o parte de ellas que sean de uso público.

Parágrafo 2: Afectación. Las áreas de cesión para los fines antedichos no podrán ubicarse en zonas con alguna afectación especial, como podrán ser las servidumbres de redes de servicio, fajas de derecho de vías del Plan de Vial, Circulación y Transporte, terrenos inundables o que representen peligro de derrumbe o deslizamientos y otros que determine la Oficina de Planeación.

Artículo 343º. Cesión De Áreas De Dominio Público: Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberán presentar ante el Director de Planeación los respectivos planos donde figuren las áreas de cesión, las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas. Luego se deberá emitir Resolución y se le entregará al interesado.

Posteriormente se deberán entregar dichos predios por escritura pública al municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizarán conexiones de servicios públicos.

Acuerdo N°02 del 2000, Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial

Para El Municipio De El Santuario _209

Artículo 344º. Cesión Especial Para Vías: Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al municipio.

Parágrafo: Cuando la urbanización se vea afectada por una vía del Plan de Vial, Circulación y Transporte se debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 5% del área bruta del predio por urbanizarse. El excedente será negociado con el municipio.

Artículo 345º. Transferencia De Zonas De Cesión De Uso Público: La transferencia de la zona de cesión de uso público se perfeccionará mediante la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972.

Parágrafo: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización en la forma de desarrollo progresivo o por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

CAPITULO XI. USOS DEL SUELO RURAL Y PARCELACIONES

Artículo 346º. Zonificación Rural: Adóptense las siguientes zonas o áreas de competitividad ambiental (ACA) en el suelo rural:

- El ACA de Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE) con sus Zonas de protección y de aptitud forestal (Zp y Zaf).
- El ACA para la Regulación Hídrica (ACA-RH).
- El ACA de Alta Densidad de Ocupación y actividades humanas (ACA-AD).
- El ACA de Retiros de la Red Hídrica (ACA-Ret), que se superpone sobre las demás áreas e interconecta a todo el territorio.
- El ACA para el Saneamiento básico subregional y local municipal (ACA-SB).
- El ACA (por exposición a Amenazas y Riesgos) de acuerdo a Susceptibilidad a la Erosión (ACA-SE).

Artículo 347º. Ecosistemas Estratégicos: Los ecosistemas estratégicos para el municipio y la subregión están constituidos por el área señalada en el mapa No. 000312-10. En los ecosistemas estratégicos se identifican zonas de protección y zonas aptitud forestal, como se muestra en el plano referenciado.

Artículo 348º. Usos Del Suelo En Ecosistemas Estratégicos - Zonas De Protección:

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- El uso Principal es el de bosque natural teniendo como objetivo, en los casos de alteración de la estructura, su recuperación en el corto y mediano plazo, hasta bosque primario o vegetación natural en un mínimo de un 95% de sus áreas (enrastramiento, en lo posible su enriquecimiento con especies forestales nativas).
- Las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a), lo cual hace referencia al grado máximo de conservación del suelo, cuando éste aún no ha sido alterado o saprolizado en forma significativa por los elementos del tiempo.
- Las represas o embalses se permitirán sólo como situaciones de hecho y mantendrán esta condición a perpetuidad; aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua), su uso principal en los sitios de embalse será el de "espejo de agua".
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, también constituyen un uso principal en las Zonas de protección, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR SECUNDARIO

- La agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque, desde que los impactos a los ecosistemas se mantengan en niveles mínimos. Para llevar a cabo este uso se deberán utilizar los espacios e infraestructura permisibles de acuerdo a la reglamentación del sector primario (Ecosistemas Estratégicos) recién expuesta.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR TERCIARIO

- Servicios (serv): infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación y monitoreo en temáticas referentes al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros de enriquecimiento de la biodiversidad, lombricultivos, compostación, zoocría, y en casos especiales, con muy buenas medidas de manejo, Cultivos permanentes (Cp). Los usos complementarios en Zonas de protección se deberán aplicar dentro del 5% de tierra no destinada a cubiertas forestales. Los usos complementarios se entienden como una ayuda a los fines de los usos principales (biodiversidad y otros servicios ambientales), o de Bosque natural, Escarpes rocosos y cuerpos de agua.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR SECUNDARIO

- Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR TERCIARIO

- Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO

- El uso restringido en Zona de protección son los cultivos permanentes y transitorios. En ciertos casos, como por ejemplo las huertas para autoconsumo, con tamaños acordes con el espacio disponible, en el 5 % con destinación diferente a los usos principales.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO

- Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO

- Los usos del sector terciario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR PRIMARIO

- El uso prohibido en zonas de protección, son los cultivos transitorios (Ct) cuando no se observan medidas estrictas de conservación de suelos y/o normas de producción limpia; Los Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), como cubiertas de pastoreo para la actividad ganadera; y usos de minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e).

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

Artículo 349º. Normas Específicas En Ecosistemas Estratégicos - Zonas De Protección:

- VIVIENDA

No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

Para los predios localizados en zonas de protección no hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

- **DENSIDADES Y AREA CONSTRUIDA**

No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda (nueva).

SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS

En las Zonas de protección se permitirán construcciones nuevas sólo en las fincas ya establecidas a Agosto 6 de 1998. En tales casos se debe comprobar que se requieren construcciones adicionales para ayudar al fin de conservación de los ecosistemas y bosques ubicados en la finca respectiva. Con relación a los usos del suelo se ratifica el Artículo 3° del Acuerdo 016: "En las Zonas de protección se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental."

Para los predios cuyo manejo y uso no responde en la actualidad a las especificaciones aquí definidas, se requerirá una adecuación del uso del suelo y las actividades de acuerdo a lo siguiente:

- 1) Cambio hacia las actividades y usos que define el citado Artículo 3° del Acuerdo 016, en el 95 % de la extensión del predio;
- 2) El restante 5 % del predio podrá ser ocupado:
 - Con construcciones (vivienda principal y de mayordomo), que serán de bajo impacto en el terreno y los recursos naturales cuando son construcciones nuevas;
 - Con áreas libres de cubierta forestal, dedicadas a actividades que protejan el suelo.

Artículo 350°. Usos Del Suelo En Ecosistemas Estratégicos – Zonas De Aptitud Forestal:

USO PRINCIPAL - SECTOR PRIMARIO

- El uso Principal es el Bosque natural (Bn), con una mayor flexibilidad en relación con la meta de bosque primario mencionada para zonas de protección en el caso anterior, ya que la meta a corto y mediano plazo, para los predios incluidos en ellas, es la regeneración de la vegetación natural hacia bosque primario (con relación al 40% forzoso del área, que debe estar en vegetación natural). El manejo hacia bosque primario se haría por procesos de enrastramiento y sucesión vegetal dirigida, en lo posible con enriquecimiento con especies forestales nativas. En general, el área no construida de cada predio deberá tener un manejo con medidas estrictas de conservación de suelos.

- Otros usos son las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a), lo cual hace referencia al grado máximo de conservación del suelo, cuando éste aún no ha sido alterado o saprolizado en forma significativa por los elementos del tiempo.
- Las represas o embalses dentro de las Zonas de protección se permitirán solo como situaciones de hecho y este uso será forzoso a perpetuidad. Aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua) el uso principal en los sitios de embalse será el "espejo de agua".
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, también constituyen un uso principal en las Zonas de aptitud forestal, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas.

USO PRINCIPAL - SECTOR SECUNDARIO

- Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque, desde que los impactos a los ecosistemas se mantengan en niveles mínimos. Para llevar a cabo este uso se deberán utilizar los espacios e infraestructura permisibles de acuerdo a la reglamentación del sector primario (Ecosistemas Estratégicos) recién expuesta.

USO PRINCIPAL - SECTOR TERCIARIO

- Servicios (serv): infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación y monitoreo en temáticas referentes al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.

USO COMPLEMENTARIO – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros de enriquecimiento de la biodiversidad, lombricultivos, compostación, zoocría, y en casos especiales, con muy buenas medidas de manejo, Cultivos permanentes (Cp). Los usos complementarios en Zonas de aptitud forestal se deberán aplicar dentro del 20 % de tierra no destinada a cubiertas forestales. Los usos complementarios se entienden como una ayuda a los fines de los usos principales de Bosque natural, Escarpes rocosos y cuerpos de agua (biodiversidad y otros servicios ambientales).

USO COMPLEMENTARIO – SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR TERCIARIO

- Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd) : en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO – SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos permanentes (Cp) y Cultivos transitorios (Ct) en ciertos casos, por ejemplo en huertas para autoconsumo, con tamaños acordes con el espacio disponible en el 20 % con destinación diferente a los usos principales.

USO RESTRINGIDO – SECTOR SECUNDARIO

- No son aplicables.

USO RESTRINGIDO – SECTOR TERCIARIO

- No son aplicables.

USO PROHIBIDO – SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos transitorios (Ct). Además de los Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), como cubiertas de pastoreo para la actividad ganadera; y usos de minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o).

USO PROHIBIDO – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO – SECTOR TERCIARIO

Todos los usos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

Artículo 351º. Normas Específicas Para Ecosistemas Estratégicos – Zonas De Aptitud Forestal:

- **VIVIENDA**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por predio: vivienda principal y vivienda de mayordomo.

- **TAMAÑO DE LOS PREDIOS**

Para los predios localizados en zonas de aptitud forestal el tamaño mínimo de predios es de 1 hectárea. En algunos casos se permite ajustar 1 ha con predios del mismo

propietario y no colindantes pero localizados en la misma microcuenca e intervalo de elevación sobre el nivel del mar; el lote mínimo permitido para albergar construcciones es de 5000 m².

- **DENSIDADES, ÁREA CONSTRUÍDA Y ALTURAS**

El porcentaje máximo de ocupación y uso por predio en Zonas de aptitud forestal es del 20%, con un área mínima construida (casa principal) de 60 m² y una máxima de 600 m². Para la casa de mayordomo rigen: mínima = 40 m²; máxima = 100 m². Las construcciones tendrán como máximo once (11) metros de altura y 2 pisos y una manzarda.

- **OTRAS ESPECIFICACIONES**

Se permite la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un máximo total de 600 metros cuadrados de área construida.

En cuanto al uso y las actividades permitidas en las Zonas de aptitud forestal del **Municipio de El Santuario**, se seguirán los siguientes lineamientos:

- Se requiere de una cubierta boscosa y/o forestal en un 80 % de los predios;
- De ese 80% de cubierta de vegetación, por lo menos la mitad (40 % del área del predio) debe estar compuesta de bosques o rastrojos naturales;
- Por otro lado, en ese 80% el uso y actividades se deberán adecuar a lo establecido por el mencionado Artículo 3º del Acuerdo 016.
- Se da por hecho que en el 20%, restante estarán ubicadas las construcciones principales, para las cuales rige lo establecido en el párrafo anterior.

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

Se permitirá la construcción en predios menores de 1 ha, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hechos anteriores a la fecha de aprobación del presente acuerdo).

Artículo 352º. Retiros De La Red Hídrica O De Fuentes De Agua: El Área de Retiros de fuentes de agua para el municipio y la subregión está constituida por la zona señalada en el mapa No. 000313-01

Artículo 353º. Usos Del Suelo En Áreas De Retiros De Fuentes De Agua:

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- Bosque natural (Bn); las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a). Los escarpes rocosos se aplican sobre todo a los cauces de la red hídrica, en donde el socavamiento permanente de la dinámica fluvial mantiene destapados los horizontes de roca fresca, ya sea en la forma de detritos (cantos rodados, gravilla, arenas, limos) o como formaciones rocosas que toman una forma especial en los casos de cascadas, saltos y caídas de agua en general.
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, constituyen obviamente un uso principal en la ACA de Retiros de la red hídrica, y estarán

prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas. El usuario del territorio se regirá así mismo por las normas que tenga CORNARE con relación a vertimientos, disposición de desechos y al manejo en general del recurso hidrobiológico y la calidad del agua.

- Las represas o embalses implican la alteración de la red hidrográfica natural del territorio y requieren para su construcción e instalación de estudios específicos de impacto ambiental que consideren tanto los fenómenos aguas arriba, como los fenómenos aguas abajo de la presa, así como aquellos aspectos relacionados con el embalse mismo. Los embalses existentes en la región debieron considerar estos pasos durante las fases de construcción y operación. En el AOA en general los eventuales embalses nuevos que se propongan quedarán sujetos a seguir las normas que para tal efecto tiene CORNARE, así como los procedimientos ambientales de las empresas del sector hidráulico-eléctrico. Se reitera en todo caso que el uso de embalse será forzoso a perpetuidad, aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua).

USO PRINCIPAL - SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO PRINCIPAL – SECTOR TERCIARIO

- Los servicios (serv), básicamente dos tipos de usos:
 - 1) Infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación o de monitoreo en temáticas referentes a: el entorno natural, la dinámica hídrica-vegetacional, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.;
 - 2) Parques recreativos lúdico-ecológicos y/o científicos del tipo de parques lineales y jardines botánicos). En cualquier caso las estructuras requeridas por estos usos deben tener en cuenta la dinámica hidrológica y de la vegetación de los Retiros.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp) deberá conservarse en pie a perpetuidad, eso en el caso de constituir una situación de hecho dada ya en el momento de la aprobación del presente cuerpo de normas; en estas plantaciones en pie no se permitirán ni siquiera explotaciones parciales (tala selectiva o entresaca); a partir de la aprobación mencionada no se permitirán plantaciones nuevas; sí se permitirá la reforestación en siembras de enriquecimiento con especies nativas.
- Los Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo, gramas, sietecueros y otros (Pn2k): esta cobertura corresponde a arboledas de árboles nativos que los dueños de predios rurales acostumbran dejar; estos "sietecuerales" son en muchos sentidos equivalentes al bosque natural poco conservado, lo cual indica que pueden ser un uso que puede cumplir una función complementaria en la regulación hídrica. Los "sietecuerales"

constituyen un uso permitido en los Retiros con la condición de revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.

- Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k): esta cobertura, que equivale a un pasto enrastrado, también es viable como uso complementario. Vale aquí la misma condición para los "sietecuerales": revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.

USO COMPLEMENTARIOS – SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USOS COMPLEMENTARIOS - SECTOR TERCIARIO

Los Equipamientos (eq) , Vivienda (viv), Redes (Rd), en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO – SECTOR PRIMARIO

Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad como "situaciones de hecho"; estos usos deben ser replanteados mediante acciones de recuperación del bosque natural y la vegetación protectora de la red hídrica (bosques y vegetación de "galería"); en los casos pertinentes la readecuación se haría hacia la vegetación apropiada para usos como parques lineales, jardines botánicos, etc.; en los casos en que haya construcciones, sea cual sea su fin (vivienda u otros), éstas se deberán reubicar.

USO RESTRINGIDO - SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USO RESTRINGIDO – SECTOR TERCIARIO

Todos en tanto correspondan a situaciones de hecho anteriores a la expedición/ aprobación de un Acuerdo ambiental nuevo; en cualquier caso se hace forzoso el cambio en un plazo perentorio del uso irreglamentario a un uso que esté dentro de los parámetros ya comentados para esta zona.; en muchos de los casos se hará forzosa una reubicación de acuerdo a parámetros que estén de acuerdo a evaluaciones de impactos por CORNARE y el municipio .

USO PROHIBIDO - SECTOR PRIMARIO

Los Cultivos permanentes (Cp); Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados y mejorados (Pn y Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o); además en los Retiros está prohibido todo tipo de construcciones (A) de servicio del sector primario, tanto urbanas como rurales, a

menos que correspondan a infraestructura de parques lineales, jardines botánicos, estaciones de medición hidrológica, infraestructura científica (investigación hidrológica, geológica, ecológica, biológica, etc.).

USO PROHIBIDO - SECTOR SECUNDARIO

Todos los del sector secundario: Agroindustria pequeña (Agrind p), Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO

Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal. El sector Terciario aparece en los retiros en la forma de infraestructura de servicios de recreación lúdico-ecológica (ejemplo: parques lineales municipales)

Artículo 354º. Normas Específicas Para Áreas De Retiros De Fuentes De Agua:

- **VIVIENDA**

No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es, en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

No hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

- **DENSIDADES, AREA CONSTRUIDA Y ALTURAS.**

No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda.

- **RETIROS**

La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de 30 metros a lado y lado, que es lo que indica la legislación ambiental nacional vigente. Ese ancho es medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover, de ríos, quebradas, lagos, ciénagas, humedales y embalses, entre otros. Se acepta como parte integrante de los retiros, la superficie hídrica y los recursos hidrobiológicos correspondientes; además de ríos y quebradas, lo anterior incluye lagos, ciénagas, humedales y embalses, entre otros.

El espacio de los retiros debe estar ocupado por vegetación natural protectora que cumpla bien la función de protección contra desbordamientos, avalanchas y otros fenómenos asociados a la variación periódica de los caudales de ríos y quebradas. Los eventos extremos que ocurren después de aguaceros tienen áreas de probable impacto y afectación, más extendidas en las áreas planas que en las áreas montañosas. En todos los casos esas áreas deben estar ocupadas por usos y coberturas no vulnerables en exceso, como los bosques en sus diferentes estados sucesionales, las plantaciones con extracción muy regulada, usos recreativos de lúdica ecológica con las debidas medidas de precaución en temporadas invernales.

Las áreas de retiro son un bien público susceptible de propiedad particular. Esto quiere decir que los particulares pueden ser propietarios pero están condicionados por ley a usar "sus" retiros en determinados usos como los señalados (áreas verdes en general).

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

Las viviendas asentadas con anterioridad a la implementación de las normas aquí descritas dentro de las áreas de retiro deberán ser erradicadas. Se deben revertir usos no acordes con uso principal. El revertimiento o cambio de uso del suelo se llevará a cabo antecedido de reubicación u otras medidas requeridas.

Artículo 355º. Áreas De Regulación Hídrica: El Área de Regulación hídrica para el municipio y la subregión está constituida por la zona señalada en el mapa No. 000313-02

Artículo 356º. Usos Del Suelo En Areas De Regulación Hídrica:

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a).
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, constituyen obviamente un uso principal en la ACA de Retiros de la red hídrica, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas. El usuario del territorio se regirá así mismo por las normas que tenga CORNARE con relación a vertimientos, disposición de desechos y al manejo en general del recurso hidrobiológico y la calidad del agua.
- Los Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales (WI1r): que son las represas; las represas o embalses implican la alteración de la red hidrográfica natural del territorio y requieren para su construcción e instalación de estudios específicos de impacto ambiental que consideren tanto los fenómenos aguas arriba, como los fenómenos aguas abajo de la presa, así como aquellos aspectos relacionados con el embalse mismo. Los embalses existentes en la región debieron considerar estos pasos durante las fases de construcción y operación. En el AOA en general los eventuales embalses nuevos que se propongan quedarán sujetos a seguir las normas que para tal efecto tiene CORNARE, así como los procedimientos ambientales de las empresas del sector hidráulico-eléctrico. Se reitera en todo caso que el uso de embalse será forzoso a perpetuidad, aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua).

USO PRINCIPAL – SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USO PRINCIPAL - SECTOR TERCIARIO

No aplicable;

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR PRIMARIO

- Los Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecueros y "otros" (Pn2k), en el caso de "sietecuerales" y coberturas parecidas, con la condición de revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.
- Los Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k): como cobertura que ofrece una buena protección al suelo, y que también es viable como uso complementario.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR TERCIARIO

- No aplicable.

USO RESTRINGIDO - SECTOR PRIMARIO

- Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado. En las Áreas para la regulación hídrica subregional deben primar los usos que impliquen niveles mínimos de remoción y laboreo del suelo, así como un mínimo también de remoción y cambio de coberturas vegetales.

USO RESTRINGIDO – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m), en este último caso con evaluación de probables impactos y/o beneficios ambientales; Industria pequeña (Ind p), desde que no se produzcan vertimientos y emisiones significativas al ambiente; los floricultivos, cuando estén ubicados en cotas muy altas, deberán someterse a un plan que entre otras cosas podría conducir a su reubicación hacia elevaciones menores. En todo caso las actividades agroindustriales e industriales se deberán mantener dentro de niveles mínimos en las Áreas de regulación hídrica.

USO RESTRINGIDO - SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd); el carácter de restringido para todos los usos tiene que ver con los cuidados de manejo que se deben observar en la presente zona, en vista de la responsabilidad que tienen los pobladores de "arriba" (elevaciones superiores) con los de "abajo" (aguas abajo) en términos de la producción hídrica;

USO PROHIBIDO - SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o).

USO PROHIBIDO - SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal se permitirá siempre y cuando se logre un control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido.

Artículo 357º. Normas Específicas En Areas De Regulación Hídrica:

- **VIVIENDA**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por predio: vivienda principal y vivienda de mayordomo.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

Para los predios localizados en ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA el tamaño mínimo de predios es de 1 hectárea. Se permite ajustar 1 ha con predios del mismo propietario y no colindantes pero localizados en la misma microcuenca e intervalo de elevación sobre el nivel del mar; el lote mínimo permitido para albergar construcciones es de 5000 m².

- **DENSIDADES, ÁREA CONSTRUÍDA Y ALTURAS**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por hectárea.

Máximos de área construida cubierta de 600 m² (casa principal) y 100 m² (casa de mayordomo).

Altura máxima de 2 pisos y manzarda.

- **OTRAS ESPECIFICACIONES**

Un 50% como mínimo de los predios deberán ser dedicados a coberturas forestales permanentes (un 30% como mínimo en bosques naturales). Se da por hecho que en ese 50 % estarán ubicadas las construcciones principales.

En ese 50 % los usos y actividades se guiarán en lo posible por los lineamientos del Artículo 3º del Acuerdo 016 ("... usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.").

En el restante 50% de los predios se sugieren los siguientes usos y actividades: ganadería estabulada, siembra de pasto de corte, cercos vivos, siembras con manejo racional de los drenajes, trampas de sedimentos, cultivos permanentes, cultivos transitorios aplicando hojarasca al suelo, cría de especies animales menores o zootecnia con manejo del estiércol, compostaje con desechos orgánicos, etc. Todos estos usos y manejos tienen el objetivo de procurar una recarga máxima del sistema hídrico.

En las áreas de regulación hídrica se permitirá además la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un máximo de 1000 metros cuadrados de área construida.

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

En esta zona estará permitida la construcción en predios menores de 1 ha, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hecho anteriores) con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Acuerdo. Las situaciones de hecho de predios menores de 1 ha deberán ser consideradas de manera especial en términos de adopción en ellos de medidas estrictas para la recuperación, implantación, conservación o manejo de cubiertas forestales protectoras que aseguren la recarga hídrica.

Artículo 358º. Usos Del Suelo Para El Desarrollo Económico Del Area Rural:

Adóptanse para el municipio de EL SANTUARIO las siguientes zonas de "Competitividad Económica" para los usos del suelo del área rural. La vocación principal del uso del suelo estará dada por la clasificación establecida en el Componente General, tema "Generalidades" numeral 4.5.1.2 y en la propuesta de establecimiento de zonas específicas para cada municipio fijadas en el componente rural numeral 2, así:

Zonas de competitividad agropecuaria municipal.

- Zona de fomento y desarrollo agropecuario - Zfda.
- Zonas de desarrollo agroforestal - Aptitud forestal - Zaf.
- Zonas de desarrollo agroforestal - Regulación hídrica - Zrh.
- Zonas de manejo agropecuario - Zma.
- Zonas de restricción a nuevos desarrollos económicos Zp.
- Zonas de uso mixto - Zma.

Zona de competitividad industrial municipal - Zci

Zona de competitividad de turismo y servicios - Zcts

Zona de producción Forestal

Zona de Producción Minera

Las áreas que corresponden a estas zonas para el municipio se encuentran identificadas en el mapa N° 697224-01, 697224-02, 697224-03.

Parágrafo 1: Para las zonas Zaf, Zrh y Zp se adopta y complementa la reglamentación de usos y normas específicas establecidas en los artículos 219-220

Parágrafo 2: Las unidades o establecimientos mixtos de cultivos y ganadería se clasifican en la actividad principal, según participación en el valor de la producción y/o área dedicada a la actividad, incluidos los Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP). Para La clasificación se adopta el sistema de la CIIU Serie M N°4, Revisión 3. Naciones Unidas, N.Y.

Parágrafo 3: Las normas específicas que se establecen en el artículo 241 son para las zonas diferentes a Zaf, Zrh, Zp, ya tratadas atrás.

Artículo 359º. Zonas De Fomento Y Desarrollo Agropecuario – Zfda: Son las tierras más competitivas y tendrá preferencia en ellas el desarrollo de las actividades agropecuarias. Los números que se adicionan a la categoría entre paréntesis reseñan las divisiones de la clasificación CIIU que incluye la actividad económica. La clasificación de los cultivos es la utilizada en lo el estudio de Usos Potenciales del Suelo, Cornare, 1995.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, cultivos confinados de carácter puntual (hortalizas y Floricultivos).

Ganadería: (A-012): Ganadería (GPA), con énfasis en producción lechera en rotación con cultivos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales, plantaciones productoras y productoras - protectoras (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D1 y D2 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85 -090)

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.
Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64).
Intermediación financiera: (J- 65 - 67)
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74).
Administración Pública y defensa: (L-75).

Artículo 360º. Zonas De Desarrollo Agroforestal - Aptitud Forestal – Zaf: Area para desarrollar actividades económicas con protección del recurso forestal.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC - BPP), bosque natural (bn) y bosque plantado (bp).

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes (Cp).

Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

Ganadería: (A-012): Ganadería no intensiva.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos. Agroindustria.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Vivienda

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 - 64)

Artículo 361º. Zonas De Desarrollo Agroforestal - Regulación Hídrica – Zrh: Area para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes (Ct).
Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

Silvicultura: (A-020) plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC - BPP). Bosques naturales y plantados (bn - Bp).

Ganadería: (A-012): Ganadería no intensiva.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR SECUNDARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

USO RESTRINGIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-6064)

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

Artículo 362º. Zonas De Manejo Agropecuario Zma: Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas(GPA).

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1 Y D2, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio: (G-52), comercio al por mayor.
Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)
Administración Pública y defensa: (L-75)
Enseñanza: (M-80)
Servicios sociales y de Salud: (N-85)

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Artículo 363º. Zonas De Restricción A Nuevos Desarrollos Económicos Zp Uso Principal (P) Sector Primario: Silvicultura: (A-020) tierras para la conservación, protección y recuperación del bosque natural(CPE). Plantación, conservación de bosques y zonas forestales(BPP). Se permite únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación.

Artículo 364º. Zona De Uso Mixto – Zmix: La característica fundamental de esta zona en la diversidad de actividades que permite desarrollar, aunque no en escalas y con especialización de competitividad económica.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios. Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería (GPA).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D1 y D2 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G--52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

USO RESTRINGIDO (R) SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Artículo 365º. Zona De Competitividad Industrial – Zci: Area especial para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor y al por menor: (G-50-51-52) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor y al por menor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-6064)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas(GPA).

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO.

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

Vivienda

Artículo 366º. Zona De Competitividad De Turismo Y Servicios:

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR TERCIARIO.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Comercio al por menor: (G-50-51-52) Estaciones de venta de combustible; comercio al por mayor y al por menor.

USO PRINCIPAL (P) - PRIMARIO.

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios.

USO COMPLEMENTARIAS (C) SECTOR TERCIARIO:

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

Vivienda

Artículo 367º. Zona De Producción Minera:

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO.

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, D2 y D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

Artículo 368º. Normas Especificas Para El Area Rural De Competitividad Económica: Las normas que regirán par las zonas Zp, Zaf y Zrh ya fueron tratadas atrás dentro de este mismo capítulo.

Para las demás zonas de competitividad económica, se agrupan de la siguiente manera:

- Para las zonas agropecuarias: Zfda, Zpta, Zma,
- Para las zonas de competitividad industrial: Zci,
- Para las zonas de uso mixto, turismo y servicios: Zmixm, Xcts.

En cada una de este tipo de zonas se podrán desarrollar programas de vivienda bajo la modalidad de parcelaciones, condominio campestre de recreo, condominio campesino, de acuerdo a los siguientes conceptos:

PARCELACIÓN: es el efecto de subdividir un predio rural de mayor extensión, generando parcelas o lotes individuales a los cuales se les dota de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras viales y áreas de cesión para servicios comunitarios.

CONDOMINIO CAMPESTRE DE RECREO: es una modalidad de parcelación en la cual el efecto de subdivisión individual recae sobre una porción mínima del predio en mayor extensión, dejando el resto del predio para usos colectivos proindiviso y cuyo uso habitacional es predominantemente de recreo.

CONDominio CAMPEsINO: es aquel en el cual el uso está destinado a la vivienda permanente de grupos campesinos, cuya actividad económica está ligada directamente al campo.

Artículo 369°. Normas Para Las Zonas Agropecuarias: Zfda, Zpta, Zma.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA:

Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: vivienda unifamiliar aislada, condominio agropecuario campesino, condominio agropecuario campestre, parcelaciones.

DENSIDADES MÁXIMAS

- Para vivienda aislada: 2 viviendas por hectárea, para asegurar la UAF (Unidad Agrícola Familiar, en los cultivos más representativos). Una vivienda será la principal y la otra para el mayordomo; en ningún caso se podrá aceptar la nueva partición de este lote.
- Para condominio agropecuario campestre: 5 viviendas por hectárea.
- Para condominio campestre de recreo: 4 viviendas por hectárea.
- Para parcelaciones: 2 viviendas por hectárea.

INDICES DE OCUPACIÓN:

- Para vivienda aislada: 15% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para condominio agropecuario Campesino: 20% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías, y construcciones complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para condominio agropecuario campestre de recreo: 20% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para parcelaciones: 15% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías, y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.0

AREA MINIMA DE PREDIO:

- Por encima de la cota 2200 m sobre el nivel del mar: 1 hectárea.
- Por debajo de la cota 2200 m sobre el nivel del mar: 5000 m², para parcelaciones, vivienda agropecuaria aislada; y 1 hectárea para condominios agropecuarios campesinos y agropecuarios campestres de recreo.

AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

- Para vivienda aislada: 60 m² en primer piso.
- Para condominio agropecuario campesino: 60 m² en primer piso.
- Para condominio agropecuario campestre de recreo: 70 m² en primer piso.
- Parcelación: 70 m² en primer piso.
- Altura máxima permitida: dos pisos y manzarda.

RETIROS

- A eje vial: El que corresponda al definido por el Plan Vial.
- A eje de servidumbre: 4 metros
- A linderos: 10 metros
- No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 10 metros del lindero.
- Los retiros a linderos serán tratados con barreras vivas o vegetales.
- A fuentes de agua:

El retiro a nacimientos de agua será de 100 metros

- A cuencas y microcuencas:

La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de 30 metros a lado y lado, que es lo que indica la legislación ambiental nacional vigente, medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover.

- A líneas de alta tensión: El que exija la empresa prestadora del servicio.

AREAS DE CESIÓN

- La vivienda aislada que cumpla con las normas antes descritas estará exenta de áreas de cesión, salvo en aquellos casos en que se requiera áreas de cesión para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.
- Para condominio campestre de recreo y parcelación: se exigirá como área de cesión el 10% del área bruta del terreno para servicios comunales (áreas libres); y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos (salón comunal, placa polideportiva, etc.); además de las áreas que se requieran para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.
- Para condominio campesino: se aplicará el 50% de lo estipulado para los condominios agropecuarios campestres de recreo.

SANEAMIENTO BASICO

- Toda parcelación deberá contar con sistemas de tratamiento colectivo de aguas residuales y residuos sólidos.
- En ningún caso se permitirá la disposición de los afluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 metros a cualquier tipo de captación.
- La vivienda aislada deberá dotarse de sistemas elementales de tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos complementados con campos de infiltración, según especificaciones suministradas por la Oficina de Planeación.

APROVISIONAMIENTO DE AGUA

- Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.
- El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos

- Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá registrarse ante la Empresa de Servicios Públicos correspondiente.

OTRAS ESPECIFICACIONES GENERALES

- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad, a menos de 200 metros de fuentes de agua.
- Los lotes que sobrepasen la pendiente del 60% no podrán construirse; deberán ser utilizados como zonas protectoras.
- En caso de que las áreas de cesión destinadas al uso institucional o de servicios no se requieran en el sector de localización del proyecto, podrá compensarse en dinero o su equivalente en terreno, en un sitio diferente donde se tenga proyectado un programa de servicios comunales, según lo definido en el Capítulo X de este mismo título.

Parágrafo 1: El asentamiento de floricultivos será evaluado por el "Comité de Asentamientos Industriales, Comerciales y Especializados" del Municipio, el cual analizará los impactos ambientales, económicos y, muy particularmente, los socio-culturales; y podrá ser objetado por principios de inconveniencia e incompatibilidad del uso.

Parágrafo 2: Los floricultores deberán cumplir con un área de cesión del 5% de área bruta del predio para usos comunales, espacio público y equipamiento comunitario.

Parágrafo 3: La reglamentación específica de este tipo de asentamientos productivos deberá estar contenida en el "Estatuto Ambiental Municipal".

Artículo 370º. Normas Para Las Zonas De Competencia Industrial: Zci. A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de las zonas agropecuarias, con las siguientes excepciones:

- 1- Área mínima de los predios para la localización de las industrias:
 - Pequeña: 300 m²
 - Mediana: 2500 m²
 - Grande: 10000 m²
- 2- Índices de ocupación:
 - Para usos distintos a vivienda: 60% entre edificación y pisos duros
 - Para condominios y parcelación: 20%
 - Para vivienda aislada: 15%.
- 3- Índice de construcción para industria: 2.0
- 4- Vías y zonas de parqueo:
 - Si el proyecto industrial está sobre una vía principal, deberá contar con una vía de servicios.
 - Las bahías de desaceleración, parqueaderos, zonas de cargue y pisos duros que requiera el proyecto serán construidas en el área neta del lote. Igual norma se aplica para el tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

- 5- Areas de cesión: Se exigirán para lotes a partir de 2500 m².
- 6- Para proyectos de parques y/o urbanizaciones industriales, la oficina de Planeación deberá suministrar las normas específicas a exigir.
- 7- Retiros: Se aplicarán los definidos en el artículo anterior, con excepción del retiro a servidumbre que será de 15 m, y se reforestarán con un cordón verde y paisajístico, para brindar un aspecto armónico con el medio ambiente.
- 8- Todo proyecto industrial deberá contar con permiso y autorización de tipo ambiental por parte de CORNARE; se dará prelación a los proyectos que se adhieran al convenio de producción limpia que fue suscrito entre el sector industrial del Oriente Antioqueño y CORNARE; y se deberá dar aplicación al régimen de calidad del aire (Decreto 948 de 1995) y sus Decretos reglamentarios.
- 9- No se permitirá la instalación de fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire, en zonas distintas a las previstas para usos industriales. No se permitirá el uso del crudo de castilla, aceites, lubricantes de desecho, y el uso de crudos pesados.

Artículo 371º. Normas Para Zonas De Uso Mixto, Turismo Y Servicios: Zumix, Zcts. A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de los dos artículos anteriores, en todo lo que sea pertinente. Cada caso en particular, será analizado por la Oficina de Planeación, de acuerdo a su tipología y a los impactos ambiental, social y económico que pueda producir.

CAPÍTULO XII. ZONAS SUBURBANAS

Artículo 372º. Definición (Suelo Suburbano): "Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad, y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales" (Art. 34, Ley 388/97).

Artículo 373º. Caracterización De Zonas Suburbanas: Para caracterizar y delimitar las zonas suburbanas que se definen en el presente Plan, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- a. Que se tratara de zonas con uso habitacional o residencial concentrado, sobrepasando las densidades rurales más altas aceptables.
- b. Que mostraran una intensa subdivisión predial, bien fuera como situación de hecho o mediante escritura pública.

- c. Que los predios fueran adyacentes a vías carreteables existentes, o realmente muy próximos a ellas.
- d. Que la línea de delimitación cubriera al máximo predios completos de pequeño tamaño.
- e. Que alrededor de esos ejes viales se conformaran unas fajas de tierra paralelas a ellos, para complementar la zona suburbana en ese sector, de tal manera que se garantizara una continuidad y uniformidad de la zona.

Artículo 374º. Identificación De Las Zonas Suburbanas: De acuerdo con los criterios anteriores, en el **Municipio de El Santuario**, se identificarán y delimitarán las siguientes zonas suburbanas, tal como aparecen en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- ◆ Corredor Autopista
- ◆ Ciudadela Agroindustrial

Artículo 375º. Normas Específicas Para Zonas Suburbanas:

1- Densidad: Máxima de diez (10) viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente.

2- Vías y retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10 m, así: La calzada será de 6 m y 2 m a cada lado para adecuar berma o andén según el caso. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y / o andén, a criterio de la Oficina de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de quince con cincuenta metros (15.5 m), con pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%).

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de diez metros (10 m).

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de seis metros (6 m) con un mínimo de dos metros (2 m) en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos. Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de cinco metros (5 m) como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

3- Loteo: En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de mil metros cuadrados (1000 m²). En aquellas áreas donde las aguas residuales deban

tratarse por el sistema de tanque séptico individual, complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de 2500 m².

4- Alturas: La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y manzarda.

5- Cesiones: El lote individual que cumpla con las normas mínimas anteriores estará exento de cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas para vías, salvo en aquellos casos que se requiera para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal, ni para áreas libres para servicios comunales.

Para el desarrollo de loteos, parcelaciones y condominios (diferentes a condominios campesinos) se exigirá como área de cesión el 10% del área bruta del terreno para servicios comunales (áreas libres); y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos (salón comunal, placa polideportiva, etc.). En el caso de no ser posible la cesión física, se podrán aplicar los criterios de compensación definidos en los artículos 212 y siguientes de este Acuerdo.

6- Servicios públicos: En las áreas donde no existe sistema de alcantarillados se admiten sistemas elementales como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones de las empresas de servicios domiciliarios municipales.

Es requisito indispensable que estas zonas posean servicios públicos domiciliarios, prestados por las empresas constituidas para este fin que prestan los servicios a nivel urbano, o por empresas comunales.

La aprobación de un loteo en zona suburbana quedará supeditada a la presentación ante la Oficina de Planeación de los documentos que garanticen la prestación de los servicios básicos, expedidos por las entidades antes anotados.

Parágrafo: En las zonas suburbanas definidas, es obligación del municipio la dotación o complementación de los servicios públicos deficitarios dentro del mediano plazo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

7- Indices: de ocupación: 20%
de construcción: 2.0%

8- Retiros obligados mínimos.

- A corrientes de aguas principales: 30 m
- A otras corrientes: 20 m
- A vías Nacionales o Departamentales: 20 m
- A vías veredales o internas: 10 m del eje
- Laterales y de fondo: 5 m del lindero

Artículo 376º. Lotes Independientes En Zonas Suburbanas: Los lotes independientes en áreas suburbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo: Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular; en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

Artículo 377º. Usos Permitidos:

- Producción agrícola(A1), compatible con el uso residencial (en pequeña escala o de "pan coger").
- Industria pequeña (limpia y de poca intensidad de ocupación locativa).
- Comercio y servicios de cobertura sectorial, con restricciones.
- Residencial: es el uso principal, solo unifamiliar, en combinación con usos de actividad múltiple compatibles.
- Institucional y Recreativo: para los equipamientos propios de la zona, complementarios del uso residencial.

**TITULO IV.
NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS**

**CAPITULO I.
CONCEPTUALIZACION**

Artículo 378º. Definición: Las Normas Urbanísticas Complementarias son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan.

**CAPITULO II.
PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO**

Artículo 379º. Concepto: Se consideran predios o inmuebles de desarrollo y/o construcción prioritaria los requeridos para complementar la estructura urbana del municipio en sectores específicos, especialmente los relacionados con los proyectos o equipamientos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial; o aquellos de tipo privado que son necesarios para darle continuidad a la malla urbana o para completar tramos de manzana o de cuadra que se consideren necesarios para el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de un sector determinado.

Artículo 380º. Identificación De Predios De Desarrollo O Construcción Prioritario: Al momento de entrar en vigencia el presente PBOT no se identificaron predios de desarrollo y / o de construcción prioritaria en el Municipio que deban ser objeto de esta declaratoria, en razón a la suficiente oferta de terrenos disponibles para el

cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan y al criterio de confinamiento que en este mismo Plan se adopta para el desarrollo urbano.

No obstante, se fija un plazo de un año a partir de la aprobación de este Acuerdo para que el Alcalde Municipal defina mediante Decreto la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria para aquellos predios o construcciones que así lo ameriten, tanto de carácter público como privado.

Artículo 381º. Normatividad Aplicable: En caso de no cumplirse los plazos previstos para el desarrollo o construcción de los predios definidos con carácter prioritario, o de incumplimiento de la función social de esas propiedades, se aplicarán las normas previstas en el artículo 211 de este Acuerdo.

CAPITULO III. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 382º. Definición: "Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos" (Artículo 91, Ley 388 de 1997)

Parágrafo 1: El tipo de vivienda y el precio máximo será el establecido por el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2: El Fondo de Vivienda de Interés Social controlará que el precio de venta de las unidades que se ofrezcan corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

Artículo 383º. Criterios De La Normatividad: Las normas que aquí se establecen o las que se complementen en un futuro, no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones, exigencias urbanísticas externas, áreas construidas, entre otras, deberán estar siempre de acuerdo con las condiciones de precio de este tipo de vivienda, en concordancia con lo establecido por el Parágrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 384º. Ejecutores: Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o, en forma concertada, por los sectores público y privado.

Artículo 385°. Localización: Podrán localizarse dentro del perímetro urbano y en el rural, en las áreas previamente definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores 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.

Artículo 386°. Areas Mínimas De Lote: Las áreas mínimas de lote determinadas para este tipo de vivienda son las siguientes:

- Para vivienda unifamiliar con desarrollo en dos niveles: 42 m²
- Para vivienda bifamiliar: 72 m² de lote.
- Para vivienda trifamiliar: 100 m² de lote.

Artículo 387°. Participación Del Municipio En Programas De Vivienda De Interés Social: El municipio deberá apoyar los Programas de Vivienda de Interés Social que se desarrollen en su jurisdicción, además de los que promueva y ejecute directamente, siempre y cuando tales programas se ajusten a la ubicación, a las políticas y a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

La participación del municipio podrá hacerse mediante la ejecución de las obras de urbanismo, hasta la proporción que corresponda al subsidio otorgable por cada una de las unidades de vivienda a construir; o mediante el otorgamiento de subsidio en dinero de acuerdo a la normatividad vigente en los Fondos de Vivienda.

Artículo 388°. Asignación De Subsidios: Son entidades otorgantes del subsidio las definidas en el artículo 96 de la Ley 388 de 1997. El municipio definirá los requisitos para beneficiar preferiblemente a los nacidos en su territorio, o los que hayan vivido en su jurisdicción en un tiempo prudencial, de acuerdo a la reglamentación establecida en su "Fondo de Vivienda de Interés Social" (FOVIS).

Artículo 389°. Normas Especiales: Los proyectos urbanísticos destinados a vivienda de interés social se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo y a las siguientes normas especiales en los temas que ellas tratan:

- Las áreas de cesión pública deberán ser por lo menos el 50% del área bruta del lote a urbanizar.
- La densidad máxima podrá llegar hasta 100 viviendas por hectárea, bajo la condición del cumplimiento de la normatividad de áreas de cesión y otros requisitos complementarios.
- El espacio público total por vivienda (vías, parques, plazoletas, parqueaderos, zonas verdes, zonas comunales) deberá ser de por lo menos 50m² por vivienda. La adecuación de la infraestructura correspondiente al espacio público podrá ser asumida parcialmente por el Municipio, como subsidio en especie; o podrá ser desarrollada por etapas, aún después de ocupadas las viviendas, por los beneficiarios del proyecto.

- Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos o, en su defecto, por el municipio, como aporte o subsidio en especie a los programas de vivienda de interés social.

Artículo 390º. Vigilancia Y Control De Las Actividades De Construcción Y Enajenación De Viviendas: Asígnase al Fondo de Vivienda de Interés Social la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este Municipio.

Artículo 391º. Reubicación De Asentamientos Humanos: Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de vivienda de interés social de este municipio, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan.

Parágrafo: En atención a este criterio se desarrollará en un término de cuatro (4) meses, una vez entre en vigencia el presente Acuerdo, el o los Planes Parciales que sean pertinentes, incluyendo las Unidades de Actuación Urbanística que dentro de esas zonas sean requeridas.

CAPITULO IV. LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Artículo 392º. Licencias: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Parágrafo: Al acto administrativo que otorga la licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 393º. Unidad De La Licencia: Las licencias que sean expedidas en el **Municipio de El Santuario** se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 394º. Términos De Expedición: La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir

oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Parágrafo: El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Artículo 395º. Responsabilidad Frente A La Licencia: El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Artículo 396º. Situación Jurídica Del Titular De La Licencia: La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificar en las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Artículo 397º. Efectos De La Licencia: La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley.

Artículo 398º. Vigencia De La Licencia: Las licencias tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra, tal como lo regula el Decreto 2150 de 1995.

Parágrafo: En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia..

Artículo 399º. Procedimiento De La Licencia De Construcción: El procedimiento de solicitud por parte del usuario y la elaboración y respuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación DAP, se ceñirá a los formatos anexos unificados para los municipios del Oriente Antioqueño asociados a MASORA.

Artículo 400º. Incumplimiento Del Titular De La Licencia: Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en el artículo 6 de la Ley 09 de 1989.

Artículo 401º. Transferencia De Las Licencias: Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Artículo 402º. Prohibición De Modificaciones: Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

Artículo 403º. Vigencia De Las Modificaciones De Una Licencia: La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. La modificación de una licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales.

La solicitud de modificación de una licencia no conlleva la prórroga de la misma.

Artículo 404º. Infracciones Urbanísticas: Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin la licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 405º. Sanciones Urbanísticas: Las infracciones urbanísticas en el **Municipio de El Santuario** darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 406º. Reglamentación Del Trámite: Facúltase al alcalde municipal para que en un término de treinta (30) días expida el reglamento de trámites y los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y su vigencia, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

TITULO V.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 407º. Consejo Consultivo Del Ordenamiento: Créase en el **Municipio de El Santuario** el Consejo Consultivo del Ordenamiento como una instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

Créase igualmente a nivel subregional el "Comité Técnico Subregional" como una instancia asesora de la Dirección de MASORA y de cada uno de los municipios asociados, en materia técnica, y específicamente del ordenamiento territorial, integrado por los Secretarios o Jefes de Planeación de cada uno de ellos y coordinado por MASORA.

Parágrafo: En el término de seis (6) meses el alcalde municipal expedirá la reglamentación del Consejo Consultivo del Ordenamiento. Igualmente, también en el término de seis (6) meses la Junta Directiva de MASORA deberá expedir la reglamentación del "Comité Técnico Subregional"

Artículo 408º. Unidad Municipal Del Ordenamiento: La Unidad Municipal del Ordenamiento, quedará adscrita a la Oficina de Planeación, con el objeto de evaluar, controlar, proponer revisiones, ajustes, modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento, proponer la formulación de planes parciales y el desarrollo de las unidades de actuación urbanística; en general liderar desde la administración el trabajo conjunto de la comunidad y el sector privado para la consecución de los objetivos y políticas definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 409º. Manual De Urbanismo: Con el propósito de facilitar la transición entre las normas urbanísticas aquí establecidas y los actuales Estatutos de Usos del Suelo, facultase al alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, expida el Manual de Urbanismo, con base en los criterios establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como desarrollo complementario del presente instrumento normativo general.

Artículo 410º. Interpretación De Las Normas: En los casos de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 411º. Expediente Municipal Urbano – Rural: La Oficina de Planeación Municipal tendrá a su cargo el manejo y administración de éste Expediente, con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales. El expediente urbano estará conformado por documentos, planos e información georeferenciada, acerca de la organización territorial y urbana del municipio.

Parágrafo 1: El Municipio deberá sistematizar en el plazo de un año la Oficina de Planeación y georeferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas, actualizando permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los programas que se adquieran deberán ser compatibles con los entregados como parte del presente Plan.

Parágrafo 2: El Municipio se compromete a entregar semestralmente a MASORA los cambios cartográficos que realice, para que a su vez esta entidad pueda actualizar la información estadística y cartográfica para la utilización y el beneficio de todos sus municipios asociados, siempre y cuando el Municipio se encuentre afiliado a esta asociación de Municipios.

Artículo 412º. Terminología Empleada En Este Instrumento Normativo: Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se considera parte integrante del mismo, el documento que se anexa y que contiene los principales términos empleados.

Artículo 413º. Seguimiento: la comisión del Plan vigilará el cumplimiento y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de las actividades en los plazos fijados en la resolución 068 de Cornare, por la cual se declaró concertado con el municipio el P.B.O.T, además lo consignado en las diferentes mesas de trabajo de la Comisión del Plan y la comunidad; para que se les dé el cumplimiento requerido con información al Concejo municipal.

Artículo 414º. Vigencia De Este Acuerdo: Este acuerdo rige a partir de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el salón del Honorable Concejo Municipal de El santuario, en el período de sesiones ordinarias, a los cinco (05) días del mes de Marzo (03) del año dos mil (2000), después de haber sido discutido y aprobado en comisión y en la Plenaria, guardando los términos de la ley para los dos debates.

JAIME H. HOYOS ZULUAGA.
Presidente

LUZ MARIA ARISTIZABAL G.
Secretaria.