

**PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER**

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

**PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER**

El Concejo Municipal de San Vicente, Antioquia, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales y en especial las conferidas por el Artículo 313 Superior, 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 SAN VICENTE para el periodo 1999 – 2010, consignado en los siguientes artículos y del cual hace 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 **SAN VICENTE** 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 sustentan en la Ley 388 de 1997 y en el Proyecto Estratégico de la Simultaneidad, coordinado por el Municipio de **SAN VICENTE** 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 la Simultaneidad es definido desde el municipio y **MASORA** como procedimiento clave para abordar el área de estudio de **La Ceja** 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, El**

Santuario 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 fundamentado 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 SAN VICENTE** 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: Asumase 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 **SAN VICENTE**. 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 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 los Valles de San Nicolás son: **SAN VICENTE**, El Carmen de Viboral, El Santuario, San Vicente, Guarne, Marinilla, La Unión, Rionegro y El Retiro. Los municipios que limitan con la Subregión del A.O.A. son: por el norte Copacabana, Girardota y Concepción; por el occidente Medellín y Caldas; por el sur Montebello, Abejorral y Sonsón; por el oriente Cocorná, Granada y El Peñol. Tamaño en hectáreas del Municipio de La Ceja 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
SAN VICENTE	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 interm. 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 interm. del Nechí) ÁREA en A.O.A. * = 10.728,2 Ha. (6 % del A.O.A.)
Subcuencas	Las más importantes: Qdas. 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	Son 15 microcuencas del sistema Río Samaná Norte	Son 26 microcuencas del sistema Río Buey-Arma	Son 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. por tal razón se adopta la siguiente tabla como el marco articulador de la dinámica poblacional.

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

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.

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 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 SAN VICENTE 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:

La Ceja: Territorio para la inversión y desarrollo tecnológico de empresas de turismo, recreación, tecnología, artesanía, alimentos, agroindustria, flores, muebles, construcción y demás empresas de producción limpia y sin chimeneas.

La Ceja una ciudad de servicios que propicia procesos productivos basados en el conocimiento, la innovación, la ciencia y la tecnología.

La Ceja centro de capacitación e investigación en agroforestería y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental.

Los corredores turísticos Cejeños, ejes de empleo familiar y proyección municipal.

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 6°. 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 7°. 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 8°. 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 9°. 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 10°. 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 11°. 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 12°. 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 13°. 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 14°. 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 15°. 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 16°. 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 17°. 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 18°. 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 19°. 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 20°. 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 21°. Desarrollo de la Biodiversidad: Establecer un marco de investigación para el conocimiento y aprovechamiento de la biodiversidad existente en los municipios con el fin brindar nuevos aportes al mundo y abrir nuevas posibilidades económicas y sociales en áreas de manejo ambiental.

CAPITULO III. Estrategias

Artículo 22°. 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 23°. 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 24°. 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 Aburra 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 25°. 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 26°. 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 27°. 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 28°. 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, Tribuga, 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 Aburra.

Artículo 29°. 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 delimitan 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.

Adóptense 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 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 a 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 de el 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 cuál sea la afectación específica de susceptibilidades severas y moderadas a la erosión del suelo (y el riesgo que esto supone para edificaciones) y según cuáles 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 9°, 10° y 11° .

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 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. El gobierno 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. Es necesaria la formulación de estrategias y programas para apoyar las comunidades localizadas en estas áreas, dedicadas básicamente al cultivo de café, frutales y/o caña panelera, en El **municipio de La Ceja** la vereda El Higuierón es un caso representativo de estos conflictos.

Las comunidades comercializarán su producción por medio de ejes viales municipales de acuerdo a las especificaciones definidas en el plan vial para estas zonas; sus cultivos están centrados en el café con sombrero, lo que mitiga el conflicto en zonas de protección. 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 – 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

Estos atractivos se localizarán principalmente sobre el área de influencia de los principales corredores viales, razón por la cual se define un área virtual que establece una distancia de 25 minutos entre ir y venir al eje vial, sea en automóvil, caballo o en caminata y un área específica para la concentración de nuevos proyectos recreativos y servicios múltiples de 250 metros promedio a lado y lado de los ejes de competitividad turística, en especial el corredor La Fe – Marinilla – San Rafael. Los atractivos naturales que hacen parte de la zona son: las cascadas, embalses, charcos, cordilleras y cerros, piedras y parques.

Los atractivos construidos 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

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

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 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 terminen 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 adoptarán 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 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:

Nº1: Vereda Guapante – Yolombal – Cabecera Municipio de Guarne - Autopista.

Nº2: Veredas La Mejía - Guapante - Colorado – Chaparral en el municipio de Guarne.

Nº3: Veredas Guamal – Piedragorda - la Floresta – Cabecera Municipal San Vicente – Autopista

Nº4: Veredas San José - Montegrande - La Magdalena cabecera de San Vicente.

Nº5: Cabecera - Veredas Guacirú - El Calvario - San Nicolás – Cantor en el municipio de San Vicente.

Nº6: Veredas Ovejas - Las Cruces - El Coral- Chaparral en el municipio de San Vicente.

Nº7: El Peñol – Marinilla – Autopista

Nº8: Vereda Salto Arriba - Vereda San José (Marinilla) –Cabecera Municipio de El Santuario - Autopista

N.9: Granada – Santuario - Autopista

Nº10: Vía Aeropuerto – Hipódromo los Comuneros

Eje vial estructurante número 2: Medellín – SAN VICENTE – La Unión – Sonsón (Municipio de Medellín, El Retiro, SAN VICENTE, 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 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 estructurante Número 4: SAN VICENTE – Aeropuerto; El Carmen de Viboral – Aeropuerto; Marinilla – Aeropuerto; Rionegro – Aeropuerto.

Ejes viales municipales asociados:

N.1: Vereda El Tambo – Cabecera de SAN VICENTE – 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 SAN VICENTE – San Antonio – Rionegro; La Unión – SAN VICENTE

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. Red Hídrica: 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 SAN VICENTE.** El parque lineal de las quebradas Agudelo y Pantanillo en el municipio de El Retiro que forman el Río Negro.

31.3. 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. 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 SAN VICENTE se posicionan como centros articuladores de actividades turísticas de acuerdo con las ventajas competitivas para este sector.

SAN VICENTE 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 del logro 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.

Artículo 31.3.1 La Red de Centros está conformada por los siguientes 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.

Artículo 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.

Artículo 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:

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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 conformación 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 y Casa de la Cultura

**LIBRO II. EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER
COMPONENTE GENERAL**

**TITULO I.
CONTENIDO GENERAL**

**CAPITULO I
PRINCIPIOS**

Artículo 34°. 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 35°. **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 SAN VICENTE** 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 **SAN VICENTE** 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

. **SAN VICENTE** y el Valle de San Nicolás: territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de empresas de turismo, recreación, tecnología, artesanía, alimentos, agroindustria, flores, muebles, construcción, y demás empresas de producción limpia y sin chimeneas.

. **SAN VICENTE** una ciudad de servicios que propicia procesos productivos basados en el conocimiento, la innovación, la ciencia y la tecnología. El municipio será un nodo integrado y articulado a MASORA como centro de información regional.

. **SAN VICENTE** y la Subregión como laboratorios 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.

. **SAN VICENTE** centro de capacitación e investigación en agroforestería y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental. La biodiversidad espacio para un nuevo posicionamiento nacional e internacional.

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

. Los Ejes de Competitividad, canales para la internacionalización en función de la oferta local de producción de alimentos, flores, agroindustrias, industrias textiles y artesanías.

. 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. Las áreas de producción agropecuaria se especializarán bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.

. Elevar 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 de 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. Crear las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

. El Municipio, nodo de transferencia de tecnología al cultivador utilizando los grandes centros regionales de investigación para apoyar los procesos productivos en la agricultura y ganadería del Altiplano, en coordinación con los centros de investigación como CORPOICA y la Universidad Católica. El municipio deberá fortalecerse administrativamente, convirtiendo las Umatas en unidades de verdadero apoyo integral a la actividad agropecuaria.

. 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 por 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.

Artículo 36º. Acciones Estratégicas para alcanzar el Desarrollo 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

. **SAN VICENTE** 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 en los programas de pedagogía del territorio, con el proyecto “Soy Ciudadano, Somos Municipio, Construimos la Subregión”. El desarrollo del municipio requiere de la participación de todos, esto implica un estado de conciencia, apertura y responsabilidad sobre lo público.

. Los centros rurales (Centros de UEF) accesibles, integrados, con infraestructura de servicios comunitarios, dinamizadores del desarrollo rural y como espacios de paz.

. La comunidad de SAN VICENTE 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, partícipes y actuantes, controladoras y aportantes, generando alternativas, inversiones, cambios y retos; impulsadas y lideradas por una administración municipal menos parroquial, más universal, más analítica e innovadora.

. La relación Ciudad – Cultura y Familia **Cejeña** prioridad para la inversión y planeación de acciones que restituyan el tejido social fuertemente impactado en el municipio.

Artículo 37°. Políticas para la Ocupación, Manejo y Aprovechamiento del Suelo y de los Recursos Naturales. Adopten 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 convertidas en centros importantes de la actividad y una nueva dinámica sectorial.

Líneas Estratégicas

. El Parque Lineal de La Pereira, corazón y articulador intergeneracional de las gentes de **SAN VICENTE**. Los parques serán 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, correctamente señalizados 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.

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)". Mapa N.º (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". Mapa N. (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". Mapa N. (000313-01).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la propuesta de La Simultaneidad): Zona de regulación hídrica". Mapa N.. (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". Mapa N. (000313-03).

Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la propuesta de La Simultaneidad): Zona de altas densidades de ocupación y actividades humanas". Mapa N. (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). Mapa N. (000314-01).

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

Artículo 39.1. El perímetro urbano del Municipio de SAN VICENTE, será el siguiente: Partiendo del Mojón No. 1, situado en la intersección de la margen derecha de la carretera que de La Ceja conduce al Municipio de Abejorral con un sendero de servidumbre que bordean el límite Norte del predio de La Comunidad Salesiana, siguiendo en la línea recta en dirección Nor- Oeste hasta encontrar el Mojón No. 2.

Del Mojón No. 2, situado en la margen derecha de la quebrada Grande, en terrenos de la comunidad Salesiana, siguiendo aguas arriba de ésta y en dirección Sur - Oeste hasta encontrar el No. 3.

Del Mojón No. 3, situado en la intersección de la margen derecha de la carretera que de La Ceja conduce a la Parcelación "El Tambo" con el lindero Norte del Predio 179, propiedad del Señor Ramiro Restrepo Restrepo, siguiendo en dirección Sur - Oeste, bordeando el límite Norte de los predios 179, 180 y 183, propiedad de los señores Ramiro Restrepo, Mario Toro Rodríguez y Oscar Vélez Uribe, hasta encontrar el Mojón No. 4.

Del Mojón No. 4, situado en la intersección de los predios 183, 076 y 208, propiedad de los señores: Oscar Vélez Uribe, Juan Ramiro Pineda A. y de los predios 076 y 072, este último propiedad del señor Antonio José Arango Valencia hasta encontrar el Mojón No. 5.

Del Mojón No. 5, situado en la intersección de la margen izquierda de la carretera que de La Ceja conduce al municipio de El Retiro, con el límite Norte de los predios 072 y 222, propiedad de los señores: Antonio José Arango Valencia y Luis Octavio Bedoya Patiño, y siguiendo en dirección Nor- Este, atravesando el lote 058 hasta encontrar el Mojón No. 6.

Del Mojón No. 6, situado en la intersección de los predios 058, 007 y 006, propiedad de los señores Antonio José Angel V., José Ricardo Alvarez G. y Luis Fernando López Gil,

bordeando el límite Norte de los predios 058 y 002 en dirección Este hasta encontrar el Mojón No. 7.

Del Mojón No. 7, situado en la intersección de los predios 002, 003 y 004, propiedad de los señores: Alejandro Bernal González, Jairo de Jesús Alzate Peláez y otros y Noel Bram Burgos siguiendo el lindero del lote 002, en dirección Sur, hasta encontrar la margen izquierda de la quebrada Payuco, se continua aguas abajo hasta encontrar el Mojón No. 8.

Del Mojón No. 8, situado en la intersección de la margen izquierda de la quebrada Payuco con el lindero de los predios 085 y 0174, propiedad de los señores: Alejandro Tobón Tobón y Alberto Serani, siguiendo en dirección Nor- Oeste, por el lindero del predio 085, hasta encontrar el Mojón No. 9.

Del Mojón No. 9, situado en el punto donde el lindero del predio 085 cambia de dirección Nor-Oeste a Nor-Este y continuando en esta última dirección hasta encontrar el Mojón No.10.

Del Mojón No. 10, situado en la intersección del lindero 085 con la margen Occidental de la carrera 24 proyectada en el Sistema Vial del Plan Integral de Desarrollo, siguiendo en dirección Nor-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 11

Del Mojón No. 11, situado en la intersección de la margen Occidental de la carrera 24 con la margen izquierda de la vía de La Ceja conduce a la Hacienda La Argentina, continuando en dirección Nor-Este cruzando la vía hasta encontrar el Mojón No. 12.

Del Mojón No. 12, situado en la intersección de la margen derecha de la vía que de La Ceja conduce a la Hacienda La Argentina, con la proyección de la margen Norte de la transversal 22, proyectada en el sistema vial del Plan Integral de Desarrollo, siguiendo en sentido Nor-Este por la margen Norte de la transversal 22, hasta encontrar el Mojón No. 13.

Del Mojón No. 13, localizado en la intersección de la margen Norte de la transversal 22 con la margen Oeste de la circunvalar proyectada en el sistema vial del Plan Integral de Desarrollo, continuando en sentido Nor-Oeste de la circunvalar hasta encontrar el Mojón No. 14.

Del Mojón No. 14, situado en la intersección de la margen oeste de la circunvalar con la cota 2180, siguiendo en sentido Sur - Este por la cota 2180 hasta encontrar el Mojón No. 15

Del Mojón No. 15, localizado en la intersección de la cota 2180 con la margen izquierda de la quebrada La Oscura siguiendo aguas arriba por esta margen hasta encontrar el Mojón No. 16

Del Mojón No. 16, localizado en el cruce de la margen izquierda de la quebrada La Oscura con el lindero oriental del predio No. 022, propiedad de la señora: María Tobón Botero,

siguiendo en sentido Nor-Este por el lindero Oriental del predio 022 hasta encontrar el Mojón No. 17.

Del Mojón No. 17, situado en la intersección del lindero oriental del predio 022 con la margen izquierda de la vía que de el municipio de La Ceja conduce a Medellín, siguiendo por esta margen en sentido Nor-Oeste y cruzando la circunvalar proyectada en el sistema vial del Plan Integral de Desarrollo hasta encontrar el Mojón No. 18.

Del Mojón No. 18, ubicado en la intersección de la margen Norte de la circunvalar proyectada en el sistema vial del Plan Integral de Desarrollo con el lindero de los predios 026 y 027 propiedad de los señores Alfonso Mejía Trujillo y Hnos. y la señora Maruja Cardona Valencia, siguiendo en sentido Sur-Este por la margen izquierda de la circunvalar hasta encontrar el Mojón No. 19.

Del Mojón No. 19, ubicado en la intersección de la margen Norte de la circunvalar proyectada con la margen izquierda de la vía que del municipio de La Ceja conduce a la vereda Chaparral, siguiendo en sentido Nor-Este cruzando la vía, hasta encontrar el Mojón No. 20.

Del Mojón No. 20, situado en la intersección de la margen derecha de la vía que del municipio de La Ceja conduce a la vereda Chaparral con el lindero de los predios 239 y 240, propiedad de : Mario León Cardona Ríos y Heriberto Echerry Bedoya, siguiendo en sentido Nor-Este, por el lindero entre estos predios, hasta encontrar el Mojón No. 21

Del Mojón No. 21, Ubicado en el punto donde el lindero común a los predios 239 y 240, cambia en dirección Nor-Este a Sur-Este, cruzando el predio 239 en línea recta y en dirección Sur-Este, hasta encontrar el Mojón No. 22.

Del Mojón No. 22, situado en la intersección del lindero del predio 239, con la margen izquierda de la quebrada San José y la margen de la vía que del municipio de La Ceja conduce a la vereda San Nicolás, siguiendo aguas abajo por la margen izquierda de la quebrada San José en dirección Sur-Este hasta encontrar el Mojón No. 23.

Del Mojón No. 23, situado en la intersección de la proyección de la margen izquierda de la quebrada San José con la margen izquierda del río Pereira, siguiendo por esta margen aguas arriba y en dirección Sur-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 24.

Del Mojón No. 24, situado en la intersección de la margen izquierda del río Pereira con el lindero de los predios 006 y 008 propiedad de los señores Luis Fernando López Gil y Sociedad Criadero el Canah Ltda., siguiendo por el lindero de estos predios en dirección Sur-Este hasta encontrar el Mojón No. 25.

Del Mojón No. 25, situado en la intersección del lindero de los predios 006 y 008 con la margen izquierda de la vía que del municipio de La Ceja conduce al Municipio de Rionegro, continuando por la margen izquierda de esta vía y en sentido Nor-Este, hasta encontrar el Mojón No.26.

Del Mojón No. 26, ubicado en la intersección de la margen izquierda de la vía que del municipio de La Ceja conduce al municipio de Rionegro con la proyección de la margen Occidental de la carrera 13, cruzando la vía en sentido Sur-Este, hasta encontrar el Mojón No. 27.

Del Mojón No. 27, ubicado en la intersección de la margen derecha de la vía que del municipio de La Ceja conduce al municipio de Rionegro con el lindero de los lotes 335 y 471, propiedad de los señores Sergio Villa Ochoa y Sergio Antonio Bedoya y Hnos., continuando en dirección Sur-Este por el lindero Norte de los predios 471, 337 y 338 propiedad de los señores SERgio A. Bedoya y Hnos., Jairo de Jesús Alzate Vargas y Piedad Mabel Sánchez S., hasta encontrar el Mojón No. 28.

Del Mojón No. 28, ubicado en la intersección del lindero de los lotes 335, 338 y 340 propiedad de los señores Sergio Villa Ochoa, Piedad Mabel Sánchez S. y María Sofía y Judith Gallo García, siguiendo en dirección Sur-Oeste, por el lidero oriental de los predios 338 y 339 propiedad de los señores Piedad Mabel Sánchez S. y Sociedad Mejía de Peláez y Cía S en C. hasta encontrar el Mojón No. 29.

Del Mojón No. 29, ubicado en la intersección del lindero Oriental del predio 339 con la margen izquierda del sendero de acceso a estos predios, siguiendo en sentido Sur-Este por el lindero del predio 344 propiedad de la señora Gloria Inés Melo González, hasta encontrar el Mojón No. 30.

Del Mojón No. 30, situado en la intersección del lindero del predio 344 con el lindero del predio 345, propiedad del señor Joaquín Alonso Zapata Posada, siguiendo la Margen izquierda de un sendero que linda con estos predios, en sentido Sur-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 31

Del Mojón No. 31, situado en la intersección de la margen izquierda de un sendero que es lindero del predio 357 con la margen izquierda de la vía que del municipio de La Ceja conduce al municipio de La Unión, cruzando la vía en sentido Sur-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 32.

Del Mojón No. 32, ubicado en la intersección de la margen derecha de la vía que del municipio de La Ceja conduce al municipio de La Unión con el lindero de los predios 369 y 371 propiedad de los señores Oscar de J. Patiño Cardona y Hnos. y Sergio de J. López Martínez, siguiendo en dirección Sur-Oeste por el lindero Oriental de los predios 371 y 469 propiedad de Inversiones Arango Bernal y Cia. hasta encontrar el Mojón No. 33.

Del Mojón No. 33, ubicado en la intersección del lindero oriental del predio 469 con la margen izquierda de la vía que da acceso a la Hacienda El Puesto, cruzando la vía en dirección Sur-Oeste, hasta encontrar el Mojón No. 34.

Del Mojón No. 34, ubicado en la intersección de la margen derecha de la vía que da acceso a la Hacienda el Puesto con el lindero de los predios 380 y 367 propiedad de los señores Francisco Javier Alzate y Promotora de Vacaciones y Recreaciones, siguiendo en

dirección Sur-Oeste por el lindero occidental del predio 367 hasta encontrar el Mojón No.35

Del Mojón No. 35 , ubicado en la intersección del lindero Occidental del predio 367 con la margen izquierda de la vía que conduce a Prosocial, siguiendo por la margen izquierda de la vía en sentido Nor-Oeste, hasta encontrar el Mojón No. 36.

Del Mojón No. 36, ubicado en la intersección de la margen izquierda de la vía que da acceso a Prosocial con la proyección del lindero Oriental del predio 399 propiedad de la compañía de Jesús, siguiendo por este lindero en sentido Sur-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 37.

Del Mojón No. 37, ubicado en la intersección del lindero oriental del predio 399 con el lindero de los predios 367 y 062 propiedad de los señores Promotora de Vacaciones y Recreaciones y de Inversiones R.C.A. Ltda., siguiendo en sentido Nor-Oeste por el lindero norte del predio 062 hasta encontrar el Mojón No. 38.

Del Mojón No. 38, ubicado en la intersección del lindero Norte del predio 062 con el lindero oriental del predio 070 propiedad de Inversiones R.C.A. Ltda., siguiendo en sentido Sur-Oeste por el lindero oriental de los predios 070 y 069, este último propiedad de las señoras Josefa y Martha Londoño E., hasta encontrar el Mojón No. 39.

Del Mojón No. 39, ubicado en la intersección del lindero oriental del predio 069 con la margen izquierda de la vía que conduce a la Hacienda Horizontes siguiendo por la margen izquierda de esta vía en dirección Norte-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 40.

Del Mojón No. 40, ubicado en la intersección de la margen izquierda de la vía que conduce a la Hacienda Horizontes con la margen izquierda de la vía que del municipio de La Ceja conduce al municipio de Abejorral, siguiendo por la margen izquierda de esta vía en sentido Sur-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 41.

Del Mojón No. 41, ubicado en la intersección de la margen izquierda de la vía que del Municipio de La Ceja conduce al municipio de Abejorral con la proyección del lindero Norte del predio 162, propiedad de la Comunidad Salesiana, cruzando la vía en sentido Nor-Oeste hasta encontrar el Mojón No. 1, punto de partida.

Artículo 39.2 Perímetro de Expansión Urbana: El perímetro de expansión urbana del Municipio de SAN VICENTE, será el siguiente:

Por San Nicolás: Intersección de la vía a Medellín con la circunvalar y continuando por esta hasta encontrar la cota 2.170, siguiendo por esta cota hasta el noreste hasta el encuentro con el lindero norte del predio 04-242 y por este hacia el sureste en corto tramo se encuentra con una servidumbre el lindero con el predio 04-291, que por esta hasta encontrar el lindero del predio 04-125, de este punto cruza en línea recta hasta llegar a la esquina, lindero noroeste del predio 04-007m sigue por este hasta llegar al río Pereira, por el río aguas abajo, lindero del predio 04-08, hasta su lindero oriental sigue por este lindero hasta llegar a la vía La Ceja – Rionegro.

Por Lomitas y El Tambo: por la vía a Rionegro hasta llegar a la intersección con la vía al Yergüerizo, siguiendo por esta vía y pasando por los mojones 76 y 77, hasta llegar a la vía el Puesto pasando por los mojones 79 y 80, hasta encontrar el mojón 81, continuando por los predios 01-494, 01-517 y 01-091 hasta encontrar la vía de La Hacienda Horizontes, mojón 83, continuando por los linderos de los predios 01-060, 02-074 y 01-063, hasta llegar al perímetro urbano con la calle 6.

Artículo 39.3 Suelo Rural: El Suelo Rural del Municipio de SAN VICENTE, será el siguiente:

Lo constituyen todos aquellos terrenos dedicados predominantemente a actividades agropecuarias y/o protección ambiental.

Se clasifican como rurales todos los suelos en las veredas, incluso aquellos en los que se localizan centros veredales que mantendrán esa clasificación, hasta tanto no se declaren como centros de cabeceras corregimentales.

CAPITULO II. ARTICULACION

Artículo 40°. Adóptese la Articulación como instrumento del Ordenamiento Territorial con sus componentes Red Vial: Ejes Viales de Competitividad, Red de Centros y Red Hídrica del sistema de Parques Lineales.

Artículo 41°. **Sistema de Ejes Viales de Competitividad:** Los sistemas de Ejes de Competitividad adoptados en el presente artículo, como se detalló en el mapa de ejes viales, detallados y propuestos para toda la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, son:

Ejes de competitividad agropecuaria que específicamente articulan el territorio del municipio de La Ceja al desarrollo local, subregional y nacional son:

Eje vial estructurante número 2: Medellín – La Ceja – La Unión – Sonsón (Municipios: Medellín, El Retiro, La Ceja, La Unión, Sonsón, Abejorral, Argelia, Nariño).

Ejes viales Municipales asociados:

N. 2 Abejorral – El Guaico – Cabecera de La Ceja; Corregimiento de San José Cabecera de La Ceja; La Ceja - Cabecera El Retiro.

Eje estructurante Número 4 (Floricultivos): La Ceja - Llanogrande – Aeropuerto.

Ejes viales Municipales asociados:

N. 1: Vereda El Tambo – Cabecera de La Ceja

Ejes de competitividad turística y de servicios

Ejes viales Municipales asociados:

N.2: Don Diego – Cabecera de La Ceja – San Antonio – Rionegro; La unión – La Ceja.

Las especificidades e implicaciones ambientales se detallan en el componente rural.

Artículo 42°. **Red de Centros Urbanos:** Articulése la cabecera del Municipio de La Ceja 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 43°. 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
El Tambo	El Tambo	CR 3
	La milagrosa	CR 4
Fátima	Fátima	CR 3
	Colmenas	CR 4
	Las Piedras	CR 4
	Llamadas	CR 4
Guamito	Guamito	CR 3
	Las Lomitas	CR 4
	San Miguel	CR 4
San José	San José	CR 2
	El Higuierón	CR 4
	La Miel	CR 4
	La Loma	CR 4
	San Rafael	CR 4
	La Playa	CR 4
	San Gerardo	CR 4
San Nicolás	San Nicolás	CR 3

En el componente rural se especifican las características generales y el plan veredal.

Artículo 44°. Red Hídrica del sistema de Parques Lineales. El parque lineal del Río Negro en la confluencia de la Quebrada La Pereira conformará un gran centro de actividad turística, recreativa, de servicios y de vivienda en el sector de Baden Baden, área urbana de Rionegro y aguas arriba el parque lineal de la Quebrada La Pereira que discurre al lado del gran eje turístico: la vía Rionegro – SAN VICENTE, articulando a su paso a San

Antonio, con importantes centros como el Parque Tecnológico en Quirama, la Universidad Antonio Nariño, centros poblados de El Carmen de Viboral, Rionegro y SAN VICENTE, como Aguas Claras y Guamito, actividades agroindustriales y turísticas hasta llegar al parque lineal urbano de la Quebrada La Pereira en SAN VICENTE, como el mayor y más importante espacio público urbano.

Artículo 45°. Adóptese el Inventario Vial Municipal según los siguientes 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 debe ser práctico y funcional, deberá aprovechar al máximo la estructura existente.

Artículo 46°. 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 47°. Clasificación: De acuerdo a 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 48°. 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:

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
 ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

* 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 48°. 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.

CAPITULO III DESARROLLO INSTITUCIONAL

Artículo 49°. 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.

Artículo 49.1. 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 conformado 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 la 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.

Artículo 49.2. Sistema de Organización Comunitaria de Alcance Municipal: Esta conformada como apoyo a los sistemas de planeación zonal sus miembros trabajarán directamente por el desarrollo del Municipio de La Ceja 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 conformado 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 50°. Funciones de los miembros del sistema de organización comunitaria: Las funciones de estos miembros serán las siguientes:

1°. 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 de el componente rural el plan veredal realizado inicialmente para la comunidad más pobre de acuerdo al número de personas encuestadas por el SISBEN.

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

3°. Gestionar los proyectos de acuerdo a las tablas de calidad de vida presentada en el plan² y hacer seguimiento del aumento del índice de calidad de vida básica en cada vereda y UEF.

4°. De acuerdo al 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.

5°. 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.

² Ver Componente General, Contexto General, La Población y su Calidad de Vida

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

7°. Promover el crecimiento y desarrollo económico de acuerdo a 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.

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 51°. Organización Territorial Comunitaria del Municipio de SAN VICENTE: Adóptese como Organizaciones Territorial Comunitaria del Municipio de SAN VICENTE la siguiente:

Juntas UEF	Junta de Acción Comunal por Vereda
Junta San José	San José El Higuero La Miel La Loma San Rafael La Playa San Gerardo
Junta Fátima	Piedras Colmenas Fátima Llanadas
Junta El Tambo – La Milagrosa	El Tambo La Milagrosa
Junta San Nicolás	San Nicolás
Junta Guamito	Las Lomitas o Lourdes Guamito San Miguel

Artículo 52°. 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 53°. Sistema de Espacio Público Municipal: Se consideran como parte integrante del Espacio público municipal de la Ceja, todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Art. 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 la Ceja 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 54°. Proyectos Estructurantes: Los proyectos estructurantes priorizados en el presente acuerdo serán los siguientes:

- 1°. Construcción del parque lineal de la quebrada la Pereira en sus tramos urbano y rural.
- 2°. Construcción de la vía circunvalar urbana, como vía – parque, con énfasis en el tramo norte y los intercambios con los corredores paralelos al parque lineal de la Pereira y con la vía hacia Pontezuela - Aeropuerto.
- 3°. Construcción de los corredores viales paralelos al parque lineal de la quebrada la Pereira CR14 y CR13F.
- 4°. Conformación del anillo central peatonal constituido por las calles 23 y 16 y las carreras 24 y 17.
- 5°. Construcción de las plazoletas de transporte, articuladas al sistema vial circunvalar urbano y a la terminal del transporte.

Artículo 55°. 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 56°. Principios del Plan Vial y de Transporte:

- 1°. Incentivar el funcionamiento del municipio de La Ceja 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 57°. 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 Retiro.

3°. Articulación urbano – rural a partir de la interconexión del plan vial urbano y rural.

Artículo 58°. Proyectos del Plan Vial y de Transporte: Asímanse los siguientes proyectos del plan vial y de transportes.

1°. Formulación del Plan Parcial que desarrolle el Plan Vial Municipal.

2°. Construcción de las circunvalares urbanas articuladas a las plazoletas de transporte y terminal de transporte.

3°. Organización de las rutas de transporte estratégicas que favorezcan a los habitantes rurales, aprovechando las circunvalares urbanas que se desarrollan actualmente.

4°. Diseño del proyecto “tren de superficie” como sistema de transporte masivo Subregional, liderado desde La Ceja.

Artículo 59°. 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 60°. 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 61°. Acorde con la normatividad vigente (Decreto 1504 de 1998), defínase como área mínima para la vivienda, 15 m². útiles por persona

Artículo 62°. 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.

Artículo 63°. 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 64°. El número promedio de ocupantes de una vivienda de este tipo estará entre 4 y 5 (4.5 en promedio, de acuerdo a 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 espacio 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 65°. La localización de los terrenos factibles de destinar a Vivienda de Interés Social, deberán cumplir dos condiciones:

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

2°. 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 66°. 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 67°. Ubicación de las Viviendas de Interés Social: Atendiendo las consideraciones que reposan en los documentos soportes del presente acuerdo y las cuales ya hacen parte integrante del mismo, los programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio de SAN VICENTE, se ubicarán en las UEF Payuco y Cuatro Esquinas, afectando aproximadamente 30 Ha. para este propósito.

LIBRO III.

COMPONENTE RURAL

TÍTULO I.

POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 68°. El Componente Rural del Plan 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”.³ Así, a través de políticas, acciones, programas y normas se pretende a mediano y corto plazo desarrollar los contenidos estructurales del respectivo componente.

Artículo 69°. El Componente Rural dentro del Plan 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 70°. 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.

³ Ley 388 de 1997. Componente Rural.

Artículo 71º. 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 usos y actividades, localizados en el municipio, en las zonas, en los ejes y en los centros, objetos del ordenamiento.

Artículo 71.1. Políticas para el Desarrollo Rural. El Plan se guiará 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), puesto y/o programa de salud (donde se requiera) 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 promoverá el servicio de 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 prelaciónará 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.

Artículo 71.2. 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 propuestas del 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. La Administración tendrá como objetivo a mediano plazo la elaboración de estudios y diseños que proyecten los sistemas maestros de saneamiento básico para estas zonas.

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 Tercer Orden (CR3), centros de UEF.

El municipio implementará la conformación de Centros de Desarrollo Humano al interior de los Centros Rurales, que puedan servir de complemento a las actividades desarrolladas 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 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. Serán prioritarios dotar de servicio 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.

Artículo 71.3. 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 la comunidad 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 solicitará 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.

Artículo 71.4. Políticas para Uso y el Manejo Agropecuario.

Orientación de Acuerdo con la Potencialidad y la Competitividad: Se deberá orientar el desarrollo rural articulado a la potencialidad de la subregión y a las ventajas comparativas de las zonas de competitividad agropecuarias reseñadas en el componente general, bajo criterios de calidades agroecológicas, respetando las limitantes ambientales en tierras de protección o de aptitud forestal, según Acuerdo 016 del Consejo Directivo de CORNARE, y de regulación hídrica de la propuesta de “Simultaneidad”.

El Plan define como política de sustentabilidad agropecuaria para el sector campesino la implementación de tecnología de punta, aplicada mediante convenios con el Parque Tecnológico de Antioquia, universidades públicas y privadas, con el concurso de centros investigativos en especies y biotecnología como CORPOICA, mediante la tecnología de PRONATA y el apoyo de las Umatas, el Ministerio de Agricultura y Planeación Nacional.

Esta estrategia de desarrollo implicará generar una cultura empresarial en los sectores campesinos, para la conformación de cooperativas que tiendan a consolidar procesos productivos que agreguen valor al producto final, mejorar el mercadeo y la comercialización de los productos del agro, inscritos en una eficiente y eficaz calendarización de las siembras y diversidad de cultivos, no sólo para el consumo humano sino también para el alimento animal de especies mayores y menores.

Los equipos técnicos de la Umata participaran con las comunidades de forma integral, entregando instrumentos y metodologías de manejo referente a recuperación y mantenimiento de suelos, que abordarán la producción in vitro de semillas resistentes a las plagas. Para ello se orientarán los establecimientos educativos con énfasis en el sector agropecuario, donde los alumnos de secundaria se capaciten en prácticas avanzadas de manejo agropecuario para que sean replicadas en la comunidades.

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 concertarán instrumentos 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 asistencia técnica agropecuaria y atención del orden público, entre muchos otros aspectos.

Se implementará la zonificación agropecuaria propuesta para el territorio que permita proteger y fomentar la vocación y desarrollo de las diferentes zonas, en función de sus potencialidades y grados de articulación con respecto a los ejes viales.

Reorganización de los Servicios Agropecuarios: Introducir el concepto de producción limpia. Se apoyará 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 será fundamental para la correcta toma de decisiones del productor sobre el empleo racional de los pesticidas, elemento decisivo en el balance de ingresos y egresos. Se establecerán técnicas de biotecnología, el control biológico y cultural de plagas, con el fin de establecer la producción limpia.

El PBOT fijará como política de carácter obligatorio para las autoridades municipales, la prohibición de venta, expendio y utilización en el territorio municipal, de los pesticidas denominados doce del patíbulo, vetados por los organismos internacionales, con niveles toxicológicos grado IV y V; con el objetivo de prevenir afectaciones genéticas y mutaciones del genoma humano.

Adicionalmente, se establecerán 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.

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. Así mismo se diseñará y pondrá 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 sobre oferta de productos y saturación de mercados.

Agricultura de riego y menores riesgos climáticos: El desarrollo del riego tendrá como objetivo general disminuir los riesgos 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 deberá realizarse estudios hidrológicos e inversión sistemas o distritos de riego.

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: Se hará especial énfasis en el desarrollo institucional del municipio, el papel asesor de la Umata o Secretaría de Agricultura será básico, el nivel nacional y departamental han bajado el perfil en el apoyo al campo, por lo tanto, el municipio deberá 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 de los Consejos Municipales de Desarrollo Rural - CMDR, creados por el Ministerio de Agricultura y desarrollo Rural como un escenario de participación ciudadana y comunitaria, de excepcionales oportunidades para que las autoridades y la comunidad puedan concertar la planeación entorno al desarrollo rural del municipio.

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 se hace 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. Teniendo en cuenta que 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, será la clave para determinar el nivel de vida de la población.

Mayor Gobernabilidad: El ordenamiento territorial no es un ejercicio académico, su ejecución deberá estar garantizada por la capacidad de gestión de las administraciones locales e incluida permanentemente en las actividades planificadoras y administrativas del municipio, actividades que deberán estar fortalecidas por los mecanismos de participación comunitaria. Las áreas que harán parte del componente económico se basarán en unidades de producción y extracción de manejo municipal como son las veredas y /o la microcuenca.

TITULO II. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL

CAPITULO I. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

Artículo 72°. Delimitación de Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales, Paisajísticos, Geográficos y Ambientales del Municipio de SAN VICENTE

- **Las Áreas de Competitividad Ambiental (ACAs)**, comprenderán :

- ACA de Ecosistemas Estratégicos : (Ver mapa síntesis adjunto de la Propuesta Ambiental Municipal - 376211-07)

Estará Compuesta por zonas de protección y zonas de aptitud forestal, distribuidas en 15 enclaves geográficos a lo largo y ancho del territorio del AOA. En SAN VICENTE se conformarán los Ecosistemas Estratégicos de: zona 02, sector sur de los municipios de El Retiro y SAN VICENTE; zona 09, zona de influencia del Río Buey, municipios de La Unión y SAN VICENTE; zona 010, zona Pantanillo Alto del Chuscal, municipios de El Retiro y SAN VICENTE; zona 011, Cerro El Capiro, municipios de SAN VICENTE y Rionegro; Zona 013, Cuchilla de La Madera, límites de El Carmen de Viboral-La Unión-SAN VICENTE. Los sistemas Ecosistemas Estratégicos del Municipio de SAN VICENTE son:

01. Zona sector sur de los municipios de El Retiro y SAN VICENTE.
02. Zona de influencia del Río Buey, municipios de La Unión y SAN VICENTE.
03. Zona Pantanillo Alto del Chuscal, municipios de El Retiro y SAN VICENTE.
04. Zona Cerro El Capiro, municipios de SAN VICENTE y Rionegro.
05. Zona de los ríos Cocorná y San Lorenzo, Municipio de El Carmen de Viboral.
06. Zona Cuchilla de La Madera, municipios de El Carmen de Viboral, SAN VICENTE y La Unión.

- ACA de Regulación Hídrica: (Ver mapa adjunto de Zonas de Regulación Hídrica municipal -376211-10.)

A la escala subregional comprende terrenos aportantes y receptores de agua, según las cotas y cuencas siguientes

- 2 250 msnm para la cuenca alta del Río Negro-Nare;
- 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 SAN VICENTE la ACA de Regulación Hídrica comprende :

El sector norte del municipio, en el sector correspondiente al valle de SAN VICENTE o de la quebrada La Pereira, afluente del río Negro-Nare. En este sector rige la cota 2 250 msnm.

El sector sur del municipio, en el territorio correspondiente al curso y cuenca media del río Buey, en donde rige como se dijo, la cota 2 395 metros como separación entre tierras reguladoras de la producción de agua y tierras receptoras del líquido.

- ACA de Retiros de la Red Hídrica :

Ver mapa de síntesis de la propuesta ambiental, código 000314-01.

Como Zonas adicionales de Protección : los retiros de la red hídrica son fajas de terreno de 30 metros 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 30 metros se miden a partir de la llamada cota de inundación sacada de acuerdo a los criterios que para ello tenga CORNARE.

En SAN VICENTE 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 a esto se dan las cifras de áreas de retiros, es decir entre 600 m² y 6 000 m² por cada hectárea (10000 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 fluvio-lacustres.

Las condiciones de los retiros del municipio de SAN VICENTE no ofrecen mayores particularidades. La red hídrica de este municipio se divide entre el norte y el sur, es decir entre las cuencas del río Negro y El Buey respectivamente. Sin embargo podemos destacar las condiciones de encañonamiento que presenta la cuencas del río Buey en el sur del municipio. De esta manera, los retiros se convierten en fajas muy estrechas de terreno, en las que cualquier deposición de sedimentos con potencial de formar valles planos aluviales, es evacuada en cada creciente. El clima del Buey medio y bajo es de tendencia marcadamente seca, pero no se puede olvidar que el citado río nace en inmediaciones del alto de Guayaquil, sitio caracterizado por su riqueza hídrica (extremo norte del páramo de Sonsón, sobre el filo de la Cordillera Central).

- ACA para el Saneamiento Básico Subregional :

Ver mapa subregión AOA, código 000313-03 (Relleno sanitario) y 000314-01 (plantas de tratam. de aguas).

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

- De localización potencial 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 SAN VICENTE presenta condiciones similares de localización dentro del contexto de la factibilidad de un relleno sanitario subregional; SAN

VICENTE ocupa el extremo sur del valle del río Negro, justo en la salida hacia Abejorral, pero de todas maneras dentro del altiplano propiamente dicho, lo cual le otorga una alta accesibilidad con respecto relación al resto de municipios del AOA. Esto facilitaría grandemente el transporte de residuos hacia un relleno eventualmente ubicado en algún sitio del valle del río Negro.

- ACA por alta densidad de ocupación y actividades humanas :
Ver mapa AOA correspondiente, 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 SAN VICENTE hay una mayor densidad de ocupación en el valle de La Pereira, que es la zona con una conexión más obvia (socioeconómica, vial, social) con el resto del territorio subregional, así como con el suroriente lejano (Sonsón). Las menores densidades están en SAN VICENTE sur, en territorios de influencia del Piedras bajo, y del río Buey. El norte cejeño tiene problemas de impacto ambiental y sociocultural de la agroindustria de los floricultivos, que hasta la fecha se ha asentado sobre todo en este municipio (y en Rionegro). La industria tradicional no se ha ubicado significativamente en SAN VICENTE.

En el sur de SAN VICENTE existe una problemática compleja, dada por la coincidencia espacial de la zona agrícola alrededor del corregimiento de San José, y limitaciones notorias de la oferta natural, relacionadas básicamente con vertientes de longitud media y pendientes pronunciadas. Hacia el futuro puede verse comprometida la sostenibilidad de esa agricultura, de no aplicarse en el presente correctivos urgentes en relación a conservación de suelos y control de la erosión.

1.1.3 El espacio público en el AOA y en el Municipio de SAN VICENTE rural: espacios de interés ambiental

En relación a la dimensión ambiental el espacio público se entenderá 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.

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 definidos 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 en el AOA y en el Municipio de SAN VICENTE: 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 SAN VICENTE incluye dentro de su jurisdicción los siguientes espacios de interés en relación al relieve : Los cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central. Este eje orográfico es compartido con el municipio de La Unión. El filo de la Cordillera Central es además la divisoria hidrográfica entre las cuencas de los ríos Cauca y Magdalena. A lo largo del filo mencionado se ubican los cerros y altos de el alto de La Mula, alto El Burro, el cerro La Teta de La Vieja, el cerro de El Ochuval y el cerro de El Capiro, entre los más importantes que tienen que ver con territorio del municipio de SAN VICENTE. Sobre la divisoria de aguas que hace a la vez de límite con el municipio de El Retiro están los cerros de El Corcovado, el alto de SAN VICENTE y el cerro Llanadas. Las alturas de estos cerros están dentro del rango 2400-2850 msnm.

El cerro de El Capiro se destaca por encima de los demás alturas mencionadas, entre otros motivos por ser un accidente geográfico aislado que levanta en medio del valle del río Negro, separando los cursos del río Pereira y su afluente la quebrada Pontezuela. El cerro de El Capiro es una montaña cónica alargada que sirve como parte del límite entre los municipios de SAN VICENTE y Rionegro. En la cima de este cerro están localizadas las instalaciones y antenas de Oriente Estéreo (RCN). La condición de propiedad privada sin acceso público de la cima del cerro debe ser evaluada por la administración municipal como una situación no deseable que es contraria al interés general de esparcimiento y disfrute del paisaje; este cerro tiene un alto valor como mirador del altiplano en un radio de 360°. Se detalla la zonificación y reglamentación acordada entre el Municipio de SAN VICENTE y Cornare.

Zonificación Propuesta En El Capiro:

En la actualidad, El Capiro, posee similar reglamentación y manejo por parte de la Corporación y los Municipios. CORNARE lo declara como área de manejo especial y elabora en 1995 el plan de ordenamiento y manejo (pg. 81). La Administración Municipal de La Ceja, en su estatuto municipal, declara al Capiro como cerro de especial importancia y como centro de manejo turístico. Pg. 79. Así mismo la Administración Municipal de Rionegro, en su estatuto municipal, declara al Capiro, como área de manejo especial (art. 38,39, 43). Pg.80.

Se plantea la siguiente zonificación:

ZR. Zona De Recuperación Natural 177.2 Ha (53% área total).

Son aquellas áreas localizadas en el flanco sur occidental del cerro y las tierras con alto grado de uso antagónico al uso potencial (potreros y cultivos de aguacate), así como las altas pendientes y los nacimientos de agua principalmente en las veredas El Capiro y Santa Teresa.

Entre la normatividad se prohíben actividades de extracción de los recursos naturales que perturben la sucesión natural, el tránsito de el público y se regula las actividades científicas e investigativas. Entre las actividades permitidas se mencionan la revegetalización, investigación y monitoreo y la regeneración natural.

ZP. Zona De Protección 138.4 Ha. (41.71 %) pg. 84

La zona cubre el largo de todo el Cerro, abarca el sendero y los dos centros de visitantes llamados el suroccidental y el Embrujo la Margarita. Son tierras con pendientes muy elevadas, bosques plantados; primarios y secundarios en diferente estado sucesional.

ZI. Zona De Uso Intensivo. 3 Ha. (0.96%) pg. 85

Zona de alta intervención humana principalmente con potreros limpios. Se subdivide en las siguientes subzonas:

ZII. Zona de Uso Intensivo 1. Ha. 0.5 (pg. 86)

Se plantean como actividades permisibles la adecuación para la educación ambiental, tales como kiosko, estanque piscícola, parqueadero y mirador escénico, entre otras.

ZI2. Zona de Uso Intensivo 2 Ha. 3 (pg. 87)

Se plantean como actividades permisibles la adecuación para la educación ambiental, tales como kiosko, parqueadero y mirador escénico, entre otras.

ZI3. Zona de Uso Intensivo 3 Ha. 7. (pg. 88)

Se plantean como actividades permisibles la adecuación para la educación ambiental, tales como kiosko, parqueadero, asadero y mirador escénico, entre otras. Altura sobre el nivel del mar 2.310 m.

ZI4. Zona de Uso Intensivo 4 Ha. 1.5 (pg. 90)

Se plantean como actividades permisibles la adecuación para la educación ambiental, tales como kiosko, parqueadero, asadero y mirador escénico, entre otras. Altura sobre el nivel del mar 2.410 m.

ZC. Zona Histórico Cultural 1 Ha. pg. 92

Área utilizada anualmente por creyentes religiosos de las veredas, rezando a la Virgen el 3 de Mayo.

ZE. Zona De Uso Extensivo.

Red de caminos y senderos a lo largo y en la parte baja de el Cerro El Capiro.

ZD. Zona De Desarrollo. 13.2 Ha. (4%) pg. 94

Áreas destinadas para el establecimiento de pastos mejorados y viveros para producción de material vegetal nativo para la implementación de programas de reforestación y educación ambiental.

ZA. Zona De Amortiguamiento 1400 Ha. (pg. 95)

Son las microcuencas existentes en el cerro, a partir de la zona limítrofe de la unidad de manejo, delimitada entre el río Pereira, quebrada San Nicolás o Manzanares y la quebrada Pontezuela.

El espacio público del patrimonio natural de bosques naturales y ecosistemas estratégicos

Comparado con otros municipios del AOA, SAN VICENTE no es un municipio boscoso. Sin embargo SAN VICENTE conserva extensiones de bosques de importancia paisajística para el valle del río Negro-Nare, tanto por su estado de conservación como por su localización sobre las laderas que dominan el valle de La Pereira y el cerro de El Capiro. SAN VICENTE es además un centro de encuentro climático entre los sectores del altiplano del río Negro y las vertientes de El Buey, lo cual le confiere una posición especial junto con los otros municipios en que se efectúa este contacto (El Retiro y La Unión principalmente).

La vegetación natural de SAN VICENTE aporta servicios ambientales en cuanto a : paisaje; regulación climática e hídrica; retención de sedimentos; y otros servicios ambientales con efectos más allá de las fronteras municipales.

- 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 del municipio de SAN VICENTE, el Parque Lineal de la quebrada La Pereira comprende el tramo urbano desde la desembocadura de la quebrada El Tambo a la Pereira hasta el cruce de la quebrada La Pereira con el límite municipal con Rionegro.

SAN VICENTE contribuye en alguna medida al recurso hídrico subregional. Este aporte se cumple fundamentalmente por intermedio de los ríos Pereira y Buey (norte y sur municipal respectivamente). El río Buey es parte importante del conjunto hídrico de SAN VICENTE, ya que nace en uno de los sectores de mayor riqueza hídrica de todo el suroriente antioqueño : el páramo de Sonsón (en su extremo norte, el alto de Guayaquil). La condiciones de la red hídrica del municipio de SAN VICENTE son en parte similares a las de los municipios de El Retiro y La Unión (sur del territorio). El espacio de la red hídrica de SAN VICENTE sur tiene un atractivo especial por aspecto de relieve de profundos cañones y empinadas vertientes, combinado con un clima moderado en relación a la humedad ambiental y las temperaturas.

Cinturones y corredores ambientales estructurantes del territorio del AOA y conexión con regiones vecinas: relaciones territoriales con el Municipio de SAN VICENTE: 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 a 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 SAN VICENTE comprende las siguientes formaciones naturales que son estructurantes del territorio del AOA :

Los bosques a lo largo de la cadena montañosa limítrofe con el municipio de La Unión (cerros El Ochuval, alto de La Mula y otros) : estas montañas están cubiertas por extensiones relativamente bien conservadas de robledales, que tienen un alto valor escénico en parte debido a los yarumos blancos que tachonan las panorámicas de la cuenca alta del río Negro-Nare en este sector. Los bosques de este sector del territorio

hacen de límite y colchón amortiguador entre las cuencas de La Pereira y el sistema hídrico del río Piedras.

La cadena montañosa que actúa como límite municipal con El Retiro : esta cadena actúa prácticamente por sí sola como eje estructurante y divisorio, porque gran parte de los bosques han desaparecido o están muy deteriorados en su estructura.

En el municipio de SAN VICENTE hace un giro pronunciado hacia el occidente la Cordillera Central, la cual trae una dirección sur-norte cuando viene de los municipios de La Unión y El Carmen de Viboral. En este punto de giro el ramal que toma dirección oriente corresponde a la divisoria entre el río Negro-Nare y Samaná Norte, que constituyen los dos conjuntos hídricos de mayor nivel jerárquico de todo el oriente Antioqueño, y por supuesto también del AOA.

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. Esta disposición tiene continuidad con otras áreas naturales de importancia estratégica para el suroriente Antioqueño (jurisdicción CORNARE) : estas son, el Páramo de Sonsón, Argelia y Nariño, y la Zona de bosques tropicales con centro neurálgico en la cuenca del río Claro-Cocorná Sur.

La importancia de estas áreas se origina ante todo porque el conjunto de sus bosques cumplen una función de regulación climática de gran escala (Magdalena Medio, y por su intermedio de las Cordilleras Central y Oriental, en Antioquia, Santander, Boyacá, entre otros). Además, los remanentes de bosques son lo que va quedando de la reserva genética confinada en los antiguos refugios pleistocénicos de biota tropical (Refugio de Nechí). La magnitud exacta de las contribuciones de los bosques de SAN VICENTE en los aspectos de 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.

Para tener una idea de las relaciones de SAN VICENTE con otros municipios y sectores del AOA en términos de ejes estructurantes naturales es conveniente mencionar los Ecosistemas Estratégicos de la Alta Agudelo y el Planalto de Santa Elena-Las Palmas como un cordón montañoso de importancia estratégica porque cumple funciones de área verde y de separación entre los valles vecinos (río Negro y Aburrá), los cuales, exhiben tendencias de desarrollo que requieren de coberturas amortiguadoras del crecimiento.

Entre otras características de este cordón verde y montañoso se pueden citar las siguientes : Alrededor de la alta Agudelo tiene asiento la reserva de bosque más notable del sur antioqueño, que toma la forma de triángulo entre los municipios de El Retiro, Montebello, Santa Bárbara (paso de Minas) y Caldas. Los bosques de la alta Agudelo y del Alto de San Miguel en Caldas cubren los últimos cerros sobre el filo de la Cordillera, con elevaciones por encima de los 3 000 metros. El manejo por el Instituto Mi Río del Alto de San Miguel puede ser el principio del manejo de un área mayor de cubrimiento intermunicipal.

A nivel del AOA, la separación con áreas y municipios vecinos se cumple también con :
- Los bosques, y más que todo rastrojos naturales del norte del AOA (municipio de Guarne en el altiplano del Gurre o alto Ovejas, y municipio de San Vicente en el sector de Las Frías- San José).

Con los bosques de las cabeceras de la quebrada Marinilla y el río San Matías (en El Santuario), que es un área de transición hacia las zonas del alto Cocorná y el altiplano del Peñol-Guatapé.

Artículo 73°. Zonas de Amenazas y Riesgos de Desastre : Susceptibilidad a la Erosión. 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. Ver mapa adjunto, código 376212-02.

De la zonificación específica para el municipio de SAN VICENTE se destaca la propensión a inundaciones en inmediaciones de la cabecera municipal, en tanto que el sur de relieve muy quebrado es sobre todo propenso a deslizamientos por usos agropecuarios en altas pendientes.

Los riesgos de desastre son mayores con el aumento de la pendiente, y aumentan sobretodo con la presencia de estructuras y construcciones ubicadas dentro de áreas amenazadas. Las prácticas humanas constructivas y de adecuación del entorno definen una alta proporción del riesgo a desastres. En SAN VICENTE se observa una situación menos extrema que en otros municipios del AOA, debido a que la densidad de población y de edificaciones en la zona rural es menor. Los municipios con mayores riesgos de desastre relacionado con susceptibilidad a la erosión son Rionegro, Marinilla, El Santuario y El Carmen de Viboral. Las prácticas constructivas de bajo costo tienen grandes impactos sobre el medio; la relación de las prácticas constructivas con los desastres está en parte en las intenciones de aminorar costos, situación que se complica con la tendencia a no desear reconocer las responsabilidades civiles en caso de desastre.

En el municipio de SAN VICENTE se presentan condiciones de susceptibilidad a afectación por desastres. por el predominio de pendientes fuertes en el sur, y por las cuencas fuertemente encañonadas en esa zona, que dan origen a una dinámica fluvial torrencial. La tendencia a un clima menos lluvioso a medida que se baja en elevación no es obstáculo para el riesgo elevado, debido a que las corrientes se originan en áreas lluviosas (páramo de Sonsón).

CAPITULO II.

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

Artículo 74°. Zonas de competitividad económica municipal: De conformidad con las definiciones dadas en el componente general y en concordancia con el análisis diagnóstico y localización actual de actividades económicas, tecnologías empleadas, usos potenciales - clases agroecológicas de la tierra, y con el análisis participativo de la comunidad y planteados los anhelos de la población dedicada a las actividades económicas, se determinará la presente zonificación.

Se presenta el mapa para el municipio de La Ceja con la síntesis económica (mapa 376224-01), en donde se localizan las áreas de competitividad agropecuaria, forestal y minera, el corredor industrial, corredor turístico y ejes de competitividad. En una vereda, unidad estadística de análisis, generalmente se presentan varias categorías de zona, en función de las calidades agroecológicas de su territorio. 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.

Artículo 74.1. Zonas de Competitividad Agropecuaria municipal: Las zonas de competitividad agropecuaria son aquellas que emplean 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 la integran con los centros de acopio y mercado. Por lo anterior se establecen como dichas zonas en el municipio las siguientes. (Ver mapa de zonificación 3376224-02)

1°. Zona de producción altamente calificada - Cultivos confinados y ganadería - Zpat. La Zona incluirá territorios de las veredas de San Nicolás y Guamito. Los cultivos confinados de flores tienen gran incidencia en la economía y se localizan principalmente en esta zona, además en el la vereda El Tambo, aportan el 36% del valor de la producción de estos cultivos en el AOA y es significativa la participación de la población económicamente activa ocupada, con un perfil de mano de obra poco calificada. Si bien, se reconoce el aporte al empleo, el uso del suelo y el sistema de cultivo confinado empieza a generar conflictos con las necesidades de expansión del suelo urbano, así como a presentar serias restricciones a otros usos en los corredores viales de uso múltiple.

Desde el punto de vista social la presión por servicios de salud, educación y vivienda al gobierno municipal es alta, registrando el centro urbano barrios con población relacionada y dependiente de los floricultivos, con índices de necesidades insatisfechas altas, el Sisben debe asignar partidas presupuestales para subsidiar sus necesidades.

La otra actividad que se registra en esta zona es la lechería, realizada en estabulación y pastoreo, aprovechando las grandes zonas de pastos mejorados, la actividad aporta el 16% del valor de la producción lechera del AOA, segundo lugar después de la Unión.

Estas producciones se complementan con la producción agrícola tradicional del sur del municipio, que aunque importante desde el punto de vista social para las comunidades, sólo aportan el 3% del valor de la producción agropecuaria.

2°. Zonas de desarrollo agroforestal - Aptitud forestal - Zaf. Esta zonificación se registra en la mayoría de las veredas al sur del municipio, con mayor presencia en

Llanadas, Fátima, Piedras, Colmenas, San Gerardo, San José y La Miel. Se hará necesario introducir técnicas agro silvo pastoriles para proteger el horizonte productivo de los suelos.

Son territorios que presentan cultivos con énfasis en Frijol, Maíz, papa, tomate y mora, lo que genera algunos conflictos con aspectos ambientales, al constituir la práctica agrícola los llamados "suelos sueltos", lo que 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.

3°. Zonas de desarrollo agroforestal - Regulación hídrica - Zrh. Esta zona está definida para El municipio de La Ceja en el estudio del tema físico biótico a partir de las cotas 2.550 msnm del Valle alto de Piedras, 2.400 msnm del Alto y Medio Buey y 2.200 msnm para la cuenca del río La Miel. Esta zona tiene como finalidad proteger el recurso hídrico, Tiene su mayor incidencia en las veredas el Tambo, Lomitas, San Miguel, San Nicolás, La Milagrosa, La Playa, San Gerardo Llanadas, Fátima, Piedras y San José. La reglamentación de usos del suelo tendrá parámetros similares a la zona Zaf, pero los índices de densidad para vivienda y porcentajes de destinación para la protección de coberturas del suelo serán más amplios. Las técnicas de cultivo serán agro silvo pastoriles.

4°. Zonas de manejo agropecuario Zma. Como se observa en el mapa de zonificación, existen unas áreas en la zona sur del municipio de La Ceja, que permiten actividades agropecuarias sin restricción, pero sin generar la continuidad y escalas de producción de las altamente tecnificadas, complementan actividades de manejo agroforestal. Tienen mayor extensión en las veredas Sur de San José, La Miel, La Loma, San Rafael, Piedras y Colmenas. Se propone reorientar los cultivos transitorios a estos suelos, fomentando los permanentes en las Zaf y Zrh.

5°. Zonas de Uso mixto - Zmix. Estas zonas estarán destinadas a usos mixtos como su nombre lo plantea, con producciones pecuarias, cultivos confinados y agricultura con un carácter más puntual que las zonas de alta competitividad, además se presenta alta demanda del suelo para parcelaciones y vivienda campestre, se registran algunos usos industriales permitidos y en la mayoría de los casos se desarrollan actividades de servicios por influencia de zonas urbanas y suburbanas. La zonificación incluye territorios principalmente de las veredas de El Tambo, Lomitas, San Miguel y la Milagrosa.

6°. Zonas de restricción a nuevos desarrollos económicos Zp. El Municipio tiene grandes potencialidades en la generación y oferta del recurso hídrico, potencialidad y competitividad a proteger en razón de las zonas establecidas como de protección y conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación. De especial cuidado los territorios de las veredas El Higuierón, La Loma, San Rafael y Colmenas.

Se registran conflictos con la localización de comunidades y el desarrollo de sus actividades en estas zonas, especialmente en El Higuierón; aunque los cultivos permanentes de café con sombrero y plátano mitigan el problema ambiental. Dado el gran número de familias ya establecidas de tiempo atrás, es necesario formular programas ambientales, sociales y económicos que orienten las comunidades. El apoyo del Comité de Cafeteros, único en el AOA, es básico en las técnicas de producción agro - silvoculturales.

7°. Areas con programas de fomento de carácter socio económico. Comunidades en conflicto con los denominados "Hechos cumplidos" del Acuerdo 016 de Cornare. El conflicto con la aptitud de uso del suelo, señalado de conservación y/o aptitud forestal, exige un manejo especial, se requiere controlar la expansión de la agricultura pero bajo un criterio social, en función de las familias ya establecidas. Se anota que el carácter de cultivos permanentes mitiga el impacto.

Artículo 74. 2. Zona de Competitividad Industrial Municipal: Será el área de localización de la industria a escala municipal, un corredor de 250 metros en torno al eje vial que va de La Ceja a La Unión. El municipio tiene localizadas algunas factorías con módulos de producción de tamaño medio, pero no alcanza perfiles de municipio industrial, su aporte esta alrededor del 2% del valor de la producción del AOA. Se fomentará la localización de industria con procesos limpios y que realmente vinculen mano de obra del municipio.

Artículo 74.3. Zona de Competitividad de Turismo y Servicios: El área de competitividad turística comprenderá 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 esta vinculado al eje vial estructurante del turismo N°1: Medellín, Las Palmas- La Fe – Rionegro – Marinilla – San Rafael, a través de las vías La Ceja - Don Diego y La Ceja - Rionegro, potenciando a su vez la zona del Capiro.

Artículo 74.4. 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 a la generación de valores agregados de la economía, tanto a nivel municipal 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. Así mismo para enfrentar demandas de procesos industriales como la fabricación de papel, la oferta resulta mínima. Existe la opción de fabricar estibas y guacales para embalaje de productos exportables con base en las coníferas, para cumplir con exigencias internacionales que propenden por cuidar el bosque natural.

Las plantaciones en el Municipio de la Ceja son dispersas alrededor de las divisorias de aguas de la cuenca del Río Negro. Los bosques naturales, predominantes en el municipio de La Ceja, se mantendrán entonces como protectores, de acuerdo con el uso potencial agroecológico del suelo, con el objetivo básico de proteger el recurso hídrico, gran potencial de recursos económicos.

Artículo 74.5. Zona de Producción Minera. No se presentan grandes zonas de mineras en el municipio, solo hay solicitudes de exploración de minerales industriales en las veredas de la Miel y el Hiquerón, zonas con restricciones ambientales. Adicionalmente

se efectúa extracción de materiales de construcción en los límites con la Unión en la Vereda Lomitas.

Zonas económicas - ejes viales de competitividad.

La propuesta de simultaneidad de ordenamiento territorial considera necesario incluir en el análisis económico el sistema de ejes viales, los que por su importancia como sistemas estructurantes para las actividades productivas, como la comercialización y accesibilidad de factores productivos, determinan y potencializan áreas. Esta propuesta de zonificación se cruzará con las propuestas de ejes de competitividad, y es insumo básico para evaluar la posición estratégica del municipio de La Ceja en el contexto subregional. Ver artículo N 84° y siguientes.

Artículo 75°. Consideraciones ambientales sobre las zonas de competitividad económica.

Artículo 75.1. Lo ambiental en zonas Agropecuarias: El manejo especial en zonas de fomento y desarrollo agropecuario y agroforestales 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 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 se hará 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. Se Adoptará un criterio en el que quedan implícitas las medidas de conservación de usos verdes en las áreas anexas a la red hídrica del AOA.

Artículo 75.2. Lo ambiental en zonas Industriales: Las principales zonas y/o corredores previstos por el presente Plan Básico de ordenamiento para uso industrial o agroindustrial, se localizan en el "Area de atención por alta densidad de ocupación y actividades humanas", según la zonificación ambiental alternativa al Acuerdo 016 de CORNARE. Esta localización implica las siguientes características 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 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 pudiera 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: Áreas 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 a 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.

Artículo 75.3. 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:

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. Por lo tanto se exigirán manejos adecuados en los diferentes sentidos.

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 (o fuera de él), procurarán crear y/o apoyar 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 el entorno natural y 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 76º. De conformidad con la Ley 388, los suelos suburbanos son zonas rurales, que tienen usos del suelo y formas de vida combinados del campo y la ciudad. Según esta definición, el presente Plan identificará 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, definirá 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: Que los predios sean adyacentes a vías carretables existentes o realmente muy próximos a ellas; que la línea de delimitación cubra al máximo predios completos de pequeño tamaño; que la zona disponga ya de los servicios públicos domiciliarios básicos o que se pretenda dentro del plan a un plazo dado la dotación de los mismos, que disponga igualmente la zona de los equipamientos colectivos requeridos (educación, salud, recreación, institucionales) o que estén incluidos

en el plan a corto, mediano o largo plazo. Por contar con estas características, los suelos suburbanos del Municipio de SAN VICENTE, serán los siguientes:

Artículo 76.1. Suelo Suburbano El Yarumo - San Judas: desde el límite de la expansión urbana por el eje de la vía a Rionegro, 200m. al lado sur oriente de la vía, hasta encontrar la quebrada El Yarumo por esta hacia arriba, encontrando la parcelación El Yarumo por todo su lindero, llegando a los predios 10, 13, 12, 15, 17, 18, 20, 222, 192, 24, 200 y el 29 encontrando el límite con el municipio de El Carmen bajando a la vía a Rionegro. Sigue por el eje de la vía hasta el retiro del río La Pereira por todo este lindero llegando nuevamente al límite de la expansión urbana.

Artículo 76.2. Suelo Suburbano del Tambo: empezando en la calle 6 hacia el predio 64 por su lado oriental, siguiendo por el 77, 59, 325, 95 y 72, hasta encontrar la vía que comunica La Ceja con el municipio de Abejorral, continuando por los predios 237, 674, 236, la ventana 3, la ventana 2, para seguir por la vía hasta el predio 211 subiendo por este y pasando por el 21., 380, 1755, 94, 371, 197, 272, 274, 276, 277, 278, 279, 284, 747 y 76, llegando nuevamente al perímetro urbano. Mapa 376244-01.

Artículo 77°. Para cada una de las zonas delimitadas se elaborará su respectivo PLAN PARCIAL, que en algunos casos implicará mejoramiento integral, en todos comprenderá el trazado y diseño de su sistema vial básico (a partir del que hoy existe), en varios de ellos se deberá planear la complementación de su sistema de acueducto, en todos será fundamental su sistema de disposición de residuos, tanto sólidos como líquidos, y también en todos se deberá proyectar con mayor precisión la dotación del equipamiento comunitario faltante o complementario. Igualmente, se precisarán con mayor detalle las normas urbanísticas aplicables en cada caso.

Artículo 78°. Intensidades Máximas de Ocupación y Densidades

Artículo 78.1. Densidades: Las densidades serán clasificadas así:

1°. 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.

2°. Media: entre 20 y 30 viviendas por Ha. Corresponde lotes mínimos entre 500 m² y 333 m² respectivamente.

3°. Baja: menos de 20 viviendas por Ha. Corresponde a lotes con área mayor de 500m² por vivienda.

Artículo 79°. Áreas de Lote: Las áreas de lote serán clasificadas como: 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.

Artículo 80°. Índices de Ocupación: Los índices de ocupación se determinarán así: Máximo: 30%, para casos especiales, Medio: entre 20 y 30 %, el cual es medianamente aceptable, Bajo: 20% o menor, el cual se debe lograr para las construcciones que se adelanten en el futuro.

Artículo 81°. Normas Complementarias:

- 1°. Índice de construcción: 2.0
- 2°. Altura máxima de edificaciones: 2 niveles, más manzarda. (9m)
- 3°. Frente mínimo de lote: 14 m.
- 4°. Sólo se admite vivienda unifamiliar
- 5°. Retiros Obligados:
 - a. A fuentes de aguas principales (parques lineales): 30 m.
 - b. A otras fuentes menores: 15 m.
 - c. A vías nacionales o departamentales: 30 m. del eje.
 - d. A vías veredales o internas: 12 m del eje.
 - e. Retiros laterales y de fondo: para lotes mínimos (casos especiales): 3 m.
 - f. Para lotes nuevos: 5 m.
- 6°. No se permite vertimiento de aguas residuales a ninguna corriente de agua.

ARTÍCULO 82°. Usos Permitidos: Además del uso habitacional, que es el principal, se admitirán otros usos complementarios a éste y que sean para el servicio directo de la comunidad, tales como:

- 1°. Equipamiento Institucional: administrativo, educativo, de salud, religioso, cultural, deportivo, recreativo.
- 2°. Locales comerciales y de servicio, de pequeña escala.
- 3°. Pequeñas empresas familiares y comunitarias, no contaminantes y de poca intensidad de ocupación locativa.
- 4°. Agroindustria de menor tamaño familiar y de producción limpia.
- 5°. Asentamientos turísticos y agroturísticos.
- 6°. 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 83°. Servicios Públicos: 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 las zonas suburbanas definidas.

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 de Servicios Públicos de SAN VICENTE E.S.P), de tal manera que en un plazo no mayor de tres años se haya logrado este propósito.

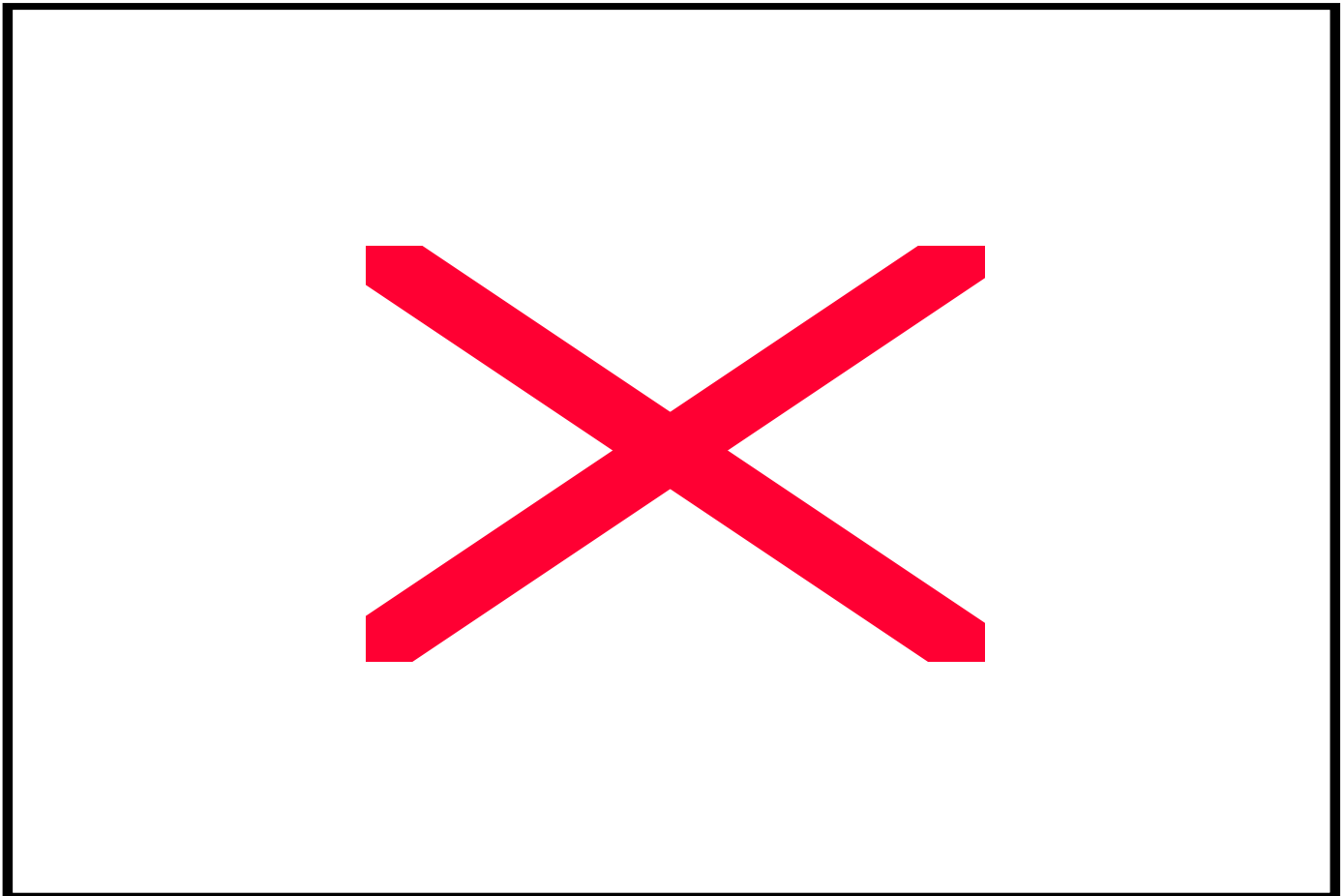
Para los residuos líquidos, el municipio deberá elaborar a corto plazo, dentro del Plan Parcial que se propone para las zonas suburbanas, el diseño de su plan de saneamiento que incorpore estas zonas; y su construcción deberá estar terminada a mediano plazo.

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).

Los servicios de acueducto pertenecen actualmente a las veredas dentro de la cual se encuentran la zonas suburbanas, 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, construyendo la planta de tratamiento.

CAPITULO IV. ARTICULACIÓN.

Artículo 84°. 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. Mapa 376244 – 16.



Artículo 85°. Red hídrica – red de parques lineales.

Constituye la red hídrica principal del municipio, componente estructurante del sistema de la Articulación, con énfasis en la red hídrica afluente de la quebrada La Pereira, corriente principal afluente a su vez del río Negro.

El Parque lineal de la quebrada La Pereira comprendido desde el límite urbano hasta el límite con el municipio de Rionegro, se define como el espacio público rural estructurante del municipio.

Este parque lineal debe estar articulado a la vía La Ceja- Rionegro, definido como eje de carácter turístico.

El proyecto deberá acometerse condicionado al cumplimiento de los siguientes criterios:

El área dedicada a las actividades del parque será definida por el Estudio y reglamentación de la llanura de inundación de la quebrada La Pereira, el cual deberá ser realizado en el mediano plazo (tres años).

Se deberá elaborar un estudio detallado que contemple los usos del suelo, las actividades, propietarios y costo de la tierra sobre los predios potenciales para conformar el Parque lineal de la quebrada La Pereira, así como un detallado análisis de las nuevas figuras jurídicas que trae la ley 388/97 para la adquisición y negociación de los predios para el parque.

El parque lineal de la quebrada La Pereira articulado al Parque lineal del Rionegro, hace parte de la red subregional de parques lineales en el Altiplano del Oriente antioqueño.

Artículo 86°. 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.

Centro de UEF	Veredas	Código
El Tambo	El Tambo	CR 3
	La milagrosa	CR 4
Fátima	Fátima	CR 3
	Colmenas	CR 4
	Las Piedras	CR 4
	Llamadas	CR 4
Guamito	Guamito	CR 3
	Las Lomitas	CR 4
	San Miguel	CR 4
San José	San José	CR 2
	El Higuieron	CR 4
	La Miel	CR 4
	La Loma	CR 4
	San Rafael	CR 4
	La Playa	CR 4
	San Gerardo	CR 4
San Nicolás	San Nicolás	CR 3

En el capítulo V se especifican las características de cada UEF y su plan veredal.

CAPITULO V. SECTORIZACIÓN

El municipio de La Ceja estará sectorizado a nivel rural en veredas y UEF, que son agrupación de veredas. En el caso del corregimiento de San José se mantendrá como tal, siendo al mismo tiempo una UEF y conservará su Junta Administradora Local, que hará las veces de la junta de UEF. En todo caso la sectorización rural será acordada con la comunidad para que los límites de la UEF y del corregimiento sean exactamente iguales.

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 87°. 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 88°. 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:

1°. 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.

2°. 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.

Artículo 88.1. 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.

Artículo 88.2. 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.

Artículo 88.3. Plan de Vivienda. Establece el número de familias con y sin vivienda propia y el número de familias hacinadas.

Artículo 88.4. Plan Veredal para Elevar la Calidad de Vida con Énfasis en la Inversión Social para la Población con más Necesidades Básicas Insatisfechas:

1º. UEF: El Tambo – La Milagrosa:

Centro: Vereda El Tambo

Area en Has:

Nro. de Veredas: 2

A. CARACTERÍSTICAS Generales UEF de El Tambo - La Milagrosa¹ cuenta con 565 personas agrupadas en 145 familias y 123 viviendas; 54 familias poseen vivienda propia equivalentes al 37.24%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 3.02 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 1.98 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

Escuela

Junta de Acción Comunal

Junta de Padres de Familia

B. 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			CALIFIC. MPAL PROM. SALUD 1 - 5	DÉFICIT EN SALUD	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
CR3 EL TAMBO	50	0	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	0	0	1
CR4 LA MILAGROSA	50	0	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	0	0	1
SUBTOTAL	50	0	0	2	2	25	2	0	2	2	80	20	0	0	2

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

Construcción de un liceo de básica secundaria y media vocacional para todas las veredas.
Construcción de un salón múltiple para atender las necesidades de la comunidad (salud, cultura y administración).
Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización

Para el Conjunto de Veredas:

Construcción de dos salas múltiples (en las dos veredas)
Construcción dos placas polideportivas (en las dos veredas)
Construcción de dos parques infantiles (en las dos veredas)
Mantenimiento de las escuelas veredales
Apoyo a la organización social en grupos diferentes a las juntas de acción comunal y las juntas de padres de familia.

C. 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 TAMBO	24	29.63	57	70.37	4	4.94	77	95.06	27	33.33	54	66.67
CR4 LA MILAGROSA	36	85.71	6	14.29	11	26.19	31	73.81	34	80.95	8	19.05
SUBTOTAL	60	48.78	63	51.22	15	12.20	108	87.80	61	49.59	62	50.41

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 60 viviendas de las cuatro veredas
Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 15 viviendas de las cuatro veredas.
Programa de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 123 viviendas (145 familias y 565 personas).

D. 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 TAMBO	63	63.64	36	36.36	18	18.18	81	81.82
CR4	LA MILAGROSA	28	60.87	18	39.13	8	17.39	38	82.61
	SUBTOTAL	91	62.76	54	37.24	26	17.93	119	82.07

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 26 familias que actualmente presentan niveles altos de hacinamiento.

2°. UEF: FÁTIMA

Centro: Vereda Fátima
 Area en Has:
 Nro. de Veredas: 4
 Dist a la Cabecera: Km

A. CARACTERÍSTICAS GENERALES

La UEF de Fátima¹ cuenta con 922 personas agrupadas en 210 familias y 194 viviendas;. 91 familias poseen vivienda propia equivalentes al 43.33%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.20 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.80 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:

Escuela
 Junta de Acción Comunal
 Junta de Padres de Familia
 Placa Polideportiva

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

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
 ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

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	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL			
		PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECU.	1/2 VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP	PARQUE INFANT.				J. COMUN	J. PADRES DE FLIA	OTROS	
CR4 LAS PIEDRAS	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	67	0	0	1	
CR4 COLMENAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	80	20	67	0	0	1	
CR3 FÁTIMA	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	80	20	67	0	0	1	
CR4 LLANADAS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	80	20	67	0	0	1	
SUBTOTAL	25	4	0	4	4	43.8	1	0	4	4	80	20	67	0	0	4	

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

- Construcción de un liceo de básica secundaria y media vocacional para todas las veredas.
- Construcción de un centro o sala múltiple para las diferentes actividades de la comunidad (salud, cultura, recreación, etc.)
- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización

Para el Conjunto de Veredas:

- Construcción de cuatro preescolares (en todas las veredas)
- Construcción de cuatro salas múltiples (en todas las veredas)
- Construcción una placa polideportiva (vereda Piedras)
- Construcción de un liceo de básica secundaria y media vocacional para todas las veredas.
- Construcción de cuatro parques infantiles (en todas las veredas)
- Construcción de salones comunales
- Mantenimiento de las escuelas veredales
- Apoyo a la organización social en grupos diferentes a las juntas de acción comunal y las juntas de padres de familia.

C.. 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.	CON ACUED.	CON SERV. ACUED.	CON SERV.	SIN SERV. ELIM.	SIN SERV. ELIM.	ELIM. CON SERV.	ELIM. CON SERV.	ELIM.	SIN RECOL. DESEC.	RECOL. DESEC. CON	RECOL. DESEC. CON	RECOL. DESEC. CON	

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

CR4	LAS PIEDRAS	42	76.36	13	23.64	24	43.64	31	56.36	55	100.00	0	0.00
CR4	COLMENAS	37	69.81	16	30.19	38	71.70	15	28.30	52	98.11	1	1.89
CR3	FÁTIMA	49	98.00	1	2.00	33	66.00	17	34.00	49	98.00	1	2.00
CR4	LLANADAS	36	100.00	0	0.00	31	86.11	5	13.89	36	100.00	0	0.00
	SUBTOTAL	164	84.54	30	15.46	126	64.95	68	35.05	192	98.97	2	1.03

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 164 viviendas de las 4 veredas

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 126 viviendas.

Programa de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 194 viviendas (210 familias y 922 personas).

D. 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 LAS PIEDRAS	29	48.33	31	51.67	16	26.67	44	73.33
CR4 COLMENAS	33	57.89	24	42.11	16	28.07	41	71.93
CR3 FÁTIMA	32	57.14	24	42.86	9	16.07	47	83.93
CR4 LLANADAS	25	67.57	12	32.43	3	8.11	34	91.89
SUBTOTAL	119	56.67	91	43.33	44	20.95	166	79.05

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 44 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

3. UEF: GUAMITO

Centro: Vereda Guamito

Area en Has:

Nro. de Veredas: 3

Dist a la Cabecera: Km

A. CARACTERÍSTICAS GENERALES

La UEF de La Pereira¹ cuenta con 598 personas agrupadas en 157 familias y 138 viviendas; 45 familias poseen vivienda propia equivalentes al 28.66%. 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:

- Escuela
- Placa Polideportiva
- Parque infantil
- Junta de Acción Comunal
- Junta de Padres de Familia

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

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

- Construcción de un liceo de básica secundaria y media vocacional para todas las veredas.
- Construcción de un centro o sala múltiple para las diferentes actividades de la comunidad (salud, cultura, recreación, etc.)
- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización

Para el Conjunto de Veredas:

- Construcción de preescolar en las veredas San Nicolás y San Miguel.
- Construcción de salas múltiples en las veredas San Nicolás y Guamito.
- Construcción de placa polideportiva en la vereda San Miguel
- Construcción de parques infantiles las veredas San Nicolás, Las Lomitas y San Miguel.
- Mantenimiento de las escuelas veredales
- Apoyo a la organización social en grupos diferentes a las juntas de acción comunal y las juntas de padres de familia.

C.. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 1: ACUEDUCTO						VARIABLE 2: ELIMINACIÓN EXCRETAS						VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS					
	VIV. SIN ACUED.	% VIV. SIN ACUED.	CON SERV. ACUED.	CON SERV. ACUED.	SIN SERV. ELIM. SIN SERV. ELIM. CON SERV. ELIM. SIN SERV. ELIM.	RECOL. DESEC. SIN RECOL. DESEC. CON RECOL. DESEC. SIN RECOL. DESEC. CON RECOL. DESEC.												

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

CR4	LAS LOMITAS	17	73.91	6	26.09	11	47.83	12	52.17	19	82.61	4	17.39
CR3	GUAMITO	32	41.56	45	58.44	10	12.99	67	87.01	69	89.61	8	10.39
CR4	SAN MIGUEL	18	47.37	20	52.63	6	15.79	32	84.21	35	92.11	3	7.89
	SUBTOTAL	67	48.55	71	51.45	27	19.57	111	80.43	123	89.13	15	10.87

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 67 viviendas de las tres veredas

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 27 viviendas de las tres veredas.

Programa de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 138 viviendas (157 familias y 598 persona

D. 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 LAS LOMITAS	26	92.86	2	7.14	10	35.71	18	64.29
CR3 GUAMITO	53	63.86	30	36.14	12	14.46	71	85.54
CR4 SAN MIGUEL	33	71.74	13	28.26	8	17.39	38	82.61
SUBTOTAL	112	71.34	45	28.66	30	19.11	127	80.89

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 30 familias que actualmente presentan niveles altos de hacinamiento.

4°. UEF: SAN JOSE

Centro: Corregimiento San José

Area en Has: 100

Nro. de Veredas: 7

Dist a la Cabecera: 12 Km

A. CARACTERÍSTICAS GENERALES

La UEF de San José¹ cuenta con 3146 personas agrupadas en 740 familias y 686 viviendas;. 402 familias poseen vivienda propia equivalentes al 54.3%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.40 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.60 restante el cual se logra a partir de la

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
 ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

ejecución de los siguientes programas y proyectos. El equipamiento actual del centro de la UEF, que a su vez es un centro urbano de corregimiento es el siguiente:

- Liceo Concejo Municipal: Que presta los servicios de preescolar, básica primaria, básica secundaria y media vocacional.
- Capilla de San José
- Cancha de Fútbol
- Centro de Salud
- Oficina del Corregidor
- Oficina de Telefono-
- Salon Comunal
- Cuenta con junta de acción comunal, asociación de padres de familia, junta administradora de acueducto veredal.

B. 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	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGANI. SOCIAL		
		PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SEC.	1/2 VOCAC.		PLACA POLIDEP	ESCUE.	SALA MULTIP	LINEAS CALIFIC. MPAL				J. ACCION COMUN	J. PADRES DE FLIA	OTROS
CR3 SAN JOSÉ	100	0	0	0	0	75	0	0	0	1	80	20	100	0	0	0
CR4 EL HIGUERÓN	25	1	0	1	1	50	1	0	1	1	80	20	67	0	0	1
CR4 LA MIEL	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	67	0	0	1
CR4 LA LOMA	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	67	0	0	1
CR4 SAN RAFAEL	25	1	0	1	1	75	0	0	0	1	80	20	67	0	0	1
CR4 LA PLAYA	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	67	0	0	1
CR4 SAN GERARDO	25	1	0	1	1	25	1	0	1	1	80	20	67	0	0	1
SUBTOTAL	35.7	6	0	6	6	42.9	5	0	5	7	80	20	71.7	0	0	6

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF:

- Ampliación y mantenimiento del centro educativo del centro de UEF San José Concejo Municipal
- Mantenimiento del centro de salud
- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización.

Para el Conjunto de Veredas:

- Construcción de 5placas polideportivas en El Higuierón, La Miel, La Loma, La Playa, San Gerardo.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

- Construcción de 5 salones comunales en El Higuierón, La Miel, La Playa y San Gerardo.
- Construcción de 7 parques infantiles para todas las veredas
- Mantenimiento de las escuelas veredales
- Apoyo a la organización social en grupos diferentes a las juntas de acción comunal y las juntas de padres de familia.

C. Plan de saneamiento básico

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 1: ACUEDUCTO				VARIABLE 2: ELIMINACIÓN EXCRETAS				VARIABLE 3: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
	VIV. SIN ACUED.	% VIV. SIN ACUED.	VIV. CON SERV. ACUEDU.	% VIV. CON SERV. ACUEDU.	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.
CR3SAN JOSÉ	120	60.30	79	39.70	91	45.73	108	54.27	197	98.99	2	1.01
CR4EL HIGUERÓN	75	88.24	10	11.76	66	77.65	19	22.35	83	97.65	2	2.35
CR4LA MIEL	87	69.05	39	30.95	83	65.87	43	34.13	126	100.00	0	0.00
CR4LA LOMA	72	81.82	16	18.18	74	84.09	14	15.91	87	98.86	1	1.14
CR4SAN RAFAEL	68	76.40	21	23.60	52	58.43	37	41.57	89	100.00	0	0.00
CR4LA PLAYA	66	91.67	6	8.33	58	80.56	14	19.44	72	100.00	0	0.00
CR4SAN GERARDO	26	96.30	1	3.70	18	66.67	9	33.33	27	100.00	0	0.00
SUBTOTAL	514	74.93	172	25.07	442	64.43	244	35.57	681	99.27	5	0.73

- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 514 viviendas de las 7 veredas
- implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 442 viviendas.
- Programa de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 686 viviendas (740 familias y 3146 personas).

D. 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
CR3SAN JOSÉ	91	41.55	128	58.45	53	24.20	166	75.80
CR4EL HIGUERÓN	46	50.00	46	50.00	24	26.09	68	73.91
CR4LA MIEL	63	47.01	71	52.99	42	31.34	92	68.66
CR4LA LOMA	32	35.16	59	64.84	13	14.29	78	85.71
CR4SAN RAFAEL	51	51.52	48	48.48	20	20.20	79	79.80
CR4LA PLAYA	38	48.72	40	51.28	13	16.67	65	83.33
CR4SAN GERARDO	17	62.96	10	37.04	1	3.70	26	96.30
SUBTOTAL	338	45.68	402	54.32	166	22.43	574	77.57

- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 166 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

NOTA:

En las veredas Higuierón, La Miel, La Playa, La Loma y San Rafael existe bachillerato SAT. Este tipo de bachillerato no se toma como cubrimiento por no ser un programa permanente.

5°. UEF: SAN NICOLÁS

Centro: Vereda El Tambo

Area en Has:

Nro. de Veredas: 1

Dist a la Cabecera: Km

A. CARACTERÍSTICAS GENERALES

La UEF de San Nicolás¹ cuenta con 557 personas agrupadas en 136 familias y 127 viviendas; 63 familias poseen vivienda propia equivalentes al 46.32%. 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:

Escuela
 Junta de Acción Comunal
 Junta de Padres de Familia

B. 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	DÉFICIT EN SALUD	% ORGAN SOCIAL	DÉFICIT ORGAN. SOCIAL			
		PREESC	BÁSICA PRIM.	BÁSICA SECUN	VOCAC		PLAZA POLIDED	ESCUE. SALA MULTIP	PARQUE URBAN	J. ACCION COMUN				J. PADRES DE FAMILIA	OTROS		
CR3 SAN NICOLÁS	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	80	20	67	0	0	1	
SUBTOTAL	25	1	0	1	1	50	0	0	1	1	80	20	67	0	0	1	

¹ Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

Programas y Proyectos

Para el Centro de UEF que es una vereda

Construcción de un liceo de básica secundaria y media vocacional
 Construcción de un salón múltiple para atender las necesidades de la comunidad (salud, cultura y administración).
 Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización
 Construcción de parque infantil
 Mantenimiento de la escuela veredal
 Apoyo a la organización social en grupos diferentes a la junta de acción comunal y la junta de padres de familia.

. 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.	% VIV. SIN SERV. ELIM.	VIV. CON SERV. ELIM.	% VIV. CON SERV. ELIM.	VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL.	% VIV. SIN RECOL. DESECH. SOL.	VIV. CON RECOL. DESECH. SOL.	% VIV. CON RECOL. DESECH. SOL.
CR3 SAN NICOLÁS	89	70.08	38	29.92	41	32.28	86	67.72	118	92.91	9	7.09
SUBTOTAL	89	70.08	38	29.92	41	32.28	86	67.72	118	92.91	9	7.09

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 89 viviendas.
 Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 41 viviendas.
 Programa de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 127 viviendas (136 familias y 557 personas).

D. 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 NICOLÁS	73	53.68	63	46.32	31	22.79	105	77.21
SUBTOTAL	73	53.68	63	46.32	31	22.79	105	77.21

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 31 familias que actualmente presentan niveles altos de hacinamiento.

LIBRO VI. NORMAS URBANISTICAS

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 139°. 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 SAN VICENTE.

Artículo 140°. 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 141°. 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 142°. 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 143°. 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 144°. Conceptos Básicos

Acción Urbanística: Son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

Actuación Urbanística: 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.

Planificación: 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 orientación de las actividades de una comunidad para el logro de objetivos y metas, mediante la ejecución de programas y proyectos.

Urbanismo: Entiéndese por urbanismo el conjunto de acciones orientadas a lograr, de forma ordenada y controlada, la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para el establecimiento 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 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 145°. 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 146°. 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 147°. 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 148°. 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 149°. Clasificación Del Suelo. Adóptese 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 los planos cartográficos identificados con los códigos No. 376244-01.

Artículo 150°. Perímetros. Los perímetros que delimitan la clasificación del suelo municipal corresponden a los señalados en los planos identificados con el código No. 376244-01 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 151°. 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 152°. 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 153°. Zonificación. Adoptase para el Municipio de La Ceja del Tambo, 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 154°. Articulación. Adoptase para el Municipio de SAN VICENTE 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 155°. Sectorización. Adoptase para el Municipio de SAN VICENTE 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 156°. Desarrollo Institucional. Adoptase para el Municipio de SAN VICENTE 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 157°. Definición. Se entiende por uso del suelo el establecimiento en éste de las actividades de vivienda, producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

Clasificación. Los usos del suelo para las áreas del territorio municipal se definen según su destinación por actividades y según su intensidad:

Según Su Destinación por actividades económicas. Se clasifican de conformidad con los parámetros establecidos por la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU) de las Naciones Unidas, Serie M, No 4, Revisión 3.

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 a 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 artículo 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.

Según 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 158. 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 159. 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°4, tercera revisión, 1990.

Artículo 160. 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 161. 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:**

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

Área: 10 puntos, así:

Área 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.

Área 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 cinco (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 cinco (2) puntos.

Efectos sobre la calidad del aire: Ocho (8) puntos.

Industrias con emisión de contaminantes, la reglamentación para este tipo 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; curtiembres 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 (5) 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).

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
 ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

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 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 162°. 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).

Artículo 163°. 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 erradicación. 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 económicas no estén que claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá a la Clasificación Internacional Industrial Unificada (CIIU) .

CAPITULO V

AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTORICOS

Artículo 164°. Areas. Adóptanse las zonas 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 165°. 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 166°. 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 167°. **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 168°. **Readecuación.** Entiéndese por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

Artículo 169°. **Estudios De Patrimonio.** En un término de un (1) año, el municipio deberá adelantar o contratar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural, adaptando por Decreto la reglamentación respectiva.

Artículo 170°. **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 171°. **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 172°. **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.

Artículo 173°. **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 174°. 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 - regionales.

Artículo 175°. Jerarquía Vial Municipal. La infraestructura vial municipal de el Municipio de SAN VICENTE estará integrada por el conjunto de vías que cruzan o se relacionan con su territorio, de acuerdo con la clasificación adoptada en el “Sistema de Comunicación Urbano - Rural”. Ver mapas (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:

Artículo 176°. 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 177°. 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 procederá en un plazo máximo de (6) meses a la elaboración del plan vial municipal, articulado al plan vial subregional.

CAPITULO VII

REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 178°. 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.

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 179°. 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.

Parágrafo. 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.

CAPITULO VIII

ESPACIO PUBLICO

Artículo 180°. 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 181°. 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 182°. 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 183°. 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 184°. 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 185°. 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 186°. Sección Municipal Del Espacio Público. Créase en el Municipio la Sección Municipal del Espacio Público, adscrita a la Dirección de Planeación, con el objeto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

Artículo 187°. 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 188°. 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. Igualmente se surtirá con el 5% del impuesto predial a partir del año 2000 y por los otros ingresos que puedan establecerse en materia de espacio público.

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.

Parágrafo 3. Lo recaudado por concepto de impuesto municipal de parques y arborización será destinado al fortalecimiento de este Fondo.

Artículo 189°. Utilización Del Espacio Publico. 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 190°. Accesibilidad Y Disfrute Del Espacio Publico. 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 191°. Ocupación Del Espacio Publico. 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 192°. Areas De Protección. Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y representadas en el mapa referenciado 000312-10

Artículo 193°. **Áreas De Conservación.** Adóptanse 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 194°. **Zonas De Riesgo.** Adóptanse las zonas de riesgo actuales de acuerdo a la formulación de los componentes general, urbano y rural del PBOT. y representado en los mapas No. 000312-11, 376212-02 y 376144-04.

CAPITULO XI

PLANES PARCIALES

Artículo 195°. **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 196°. **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 197°. **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 198°. Tipología De Los Planes Parciales. De acuerdo al 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 199°. 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 ceñirán a lo establecido en los artículos 17 del decreto 1507 de 1998.

Artículo 200°. 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 determinados áreas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

CAPITULO XI.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

Artículo 201°. DEFINICIÓN. Se entiende por unidades 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 objetivo 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 beneficios.

Artículo 202°. CONDICIONES BASICAS. Las siguientes son las condiciones mínimas 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 zona delimitada,
- b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan,
- c. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución;
- d. 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
- e. Debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

Artículo 203°. 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 204°. 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:

- **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, en zonas por desarrollar los trámites necesarios se establecen en el Capítulo IV de las normas urbanísticas complementarias.

- **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.

- **Gestión Pública.** Es la desarrollada por entidades del Estado.

Artículo 205°. 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 presentarán 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 206º. 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 207º. 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 208°. 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 209°. 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 210°. Creación De La Plusvalía. Adoptase en SAN VICENTE 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 211°. 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 o 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 212°. 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 213°. 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 214°. 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 aprobado 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 215°. 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 216°. 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 217°. 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 218°. **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 podrá ser manejado mediante encargo fiduciario.

Artículo 219°. **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 puede tomar la forma de establecimiento público, empresa comercial e industrial del estado o sociedad de economía mixta.

Artículo 220°. 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 221°. 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 222°. 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 SAN VICENTE 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 223°. 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 224°. 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 225°. 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 226°. 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 227°. Revisión, Ajuste Y Modificación. La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrán 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 228°. 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 el cual consten las razones de la excepción hecha.

CAPITULO II NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA

Artículo 229°. 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 230°. 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 231°. Normas Mínimas Y Máximas. Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluidas la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el 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 de la Consejo Consultivo de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

Artículo 232°. Indices De Construcción Y Ocupación. Se definen en forma general de la siguiente manera.

Índice de construcción: 2.5

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:

Parqueaderos 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 consecuencia 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 233°. Área Mínima. El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de sesenta metros (60 mts²) cuadrados por vivienda unifamiliar. Para vivienda bifamiliar será de noventa metros cuadrados (90 mts²) y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis metros (6) lineales.

Para vivienda trifamiliar el área mínima del lote será de 120 mts² para (3) tres viviendas.

Por vivienda adicional se sumaran a esta área mínima 20 mts² de área útil de este lote ; de igual manera, después de la segunda vivienda, por cada una adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos m.; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberán 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.

Artículo 234°. **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 mts²) con un frente mínimo de (7) siete metros lineales.

Parágrafo 1. El máximo permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 mts²) de lote.

Parágrafo 2. El máximo permisible para viviendas multifamiliares, será de ochocientos metros cuadrados (800 mts²) 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.

Artículo 235°. **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 236°. **Área Mínima De Apartamentos.** Será de cuarenta y dos (42 mts²) de terreno útil o de propiedad privada por apartamento.

Artículo 237°. **Apartaestudios.** Se admiten unidades de vivienda constituida por salón – comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35 mts² 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 mts² 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 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 238°. **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 semisótano que se destinen 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 239°. **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 240°. **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 241°. **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 242°. **Especificaciones De Andenes:**

1. Ancho libre mínimo de 1.20 m.
2. La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 mt., 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 mt.
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 = 0.64m. Contrahuella máxima igual a 18cms; huella mínima igual a 28cm.
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 mts. a esquina y con un ancho mínimo de 0.80 mts. 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 243°. **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 244°. **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 245°. **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 cm. Huella mínima 28 cm.

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 1.20m.

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: 2mts^2 por persona

- Laboratorios: 4.5 mts² por persona
- Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares: 3 mts² por persona.
- Comercio: 5 mts² por persona
- Restaurantes: 2 mts² por persona
- Oficinas, bancos, bibliotecas: 8 mts² por persona
- Asistencia: Clínicas, asilos, internados: 8 mts² por persona
- Residencial: Hoteles: 10 mts² por persona
- Industria: 16 mts² 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, ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 m y se incrementará en diez cm. 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 m. de ancho y no ser la única forma de evacuación.

Artículo 246°. 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 mt. 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 mt.

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 m.; sólo podrá incrementarse hasta 90 m. 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 mt. y material antideslizante.
- Longitud máxima por tramo 9 mts.
- Relleno de mínimo 1.50 mt.
- Pasamanos a 90 cm.

Artículo 247°. Iluminación Y Ventilación. Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural.

Artículo 248°. 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 m.

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 mts. para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 mts. 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 mts. y el área mínima 4 mts. 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 mts. 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 mts. 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.

Artículo 249°. Ascensores. Toda edificación en altura que exceda de 5 niveles o 15 mts, a partir del nivel de ascenso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor. Para la aplicación de este artículo no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

Artículo 250°. 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 251°. 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 mts. por 4.80 mts.; la sección de carril de circulación será de 6 mts. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 mts. para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° 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 semisótano 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 252°. Semisótano. Se consideran semisótano el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 mts. 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 podrá desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Artículo 253°. 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 mayor 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 mts. 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 254°. 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 por Ingeniero Civil debidamente registrados en la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO III

AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 255°. Aislamientos. Los aislamientos de las nuevas edificaciones se registrarán 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 mts. 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 mts. 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 o más plantas.
- d. Aislamientos Laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de 3 mts. de ancho, hasta una profundidad de 3 mts. 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 256°. 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 mts de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

Artículo 257°. 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 cms. del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 mts. 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 mts. 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 mts, siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 mts. de ancho mínimo.

Artículo 258°. Esquinas Y Ochavas. En intersección de vías primarias entre sí, de 20 mts o más de ancho o de una de ellas con faja de 10 a 20 mts, se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

$$R= 10- (d + d^1) \times \sqrt{90/O}$$

En intersección de vías secundarias o colectoras entre sí con faja de 10 a 20 mts. de ancho o con vías de servicio:

$$R= 4- (d + d^1)/2 \times \sqrt{90/O}.$$

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 259°. 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 mts; en residencias será la del primer piso.
3. Cubrimiento: Hasta un 70% del ancho del andén, con un máximo de 2 mts.
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 mts 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 mts con relación al nivel del piso.

Artículo 260°. 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 mts., 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 261°. Lotes En Proceso De Construcción O Demolición. Esta clase de predios, deberá 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 262°. 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 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 valladas del paramento.

Parágrafo 2. Ninguna construcción con frente a las vías públicas, pueden tener fachadas cerradas en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público

Artículo 263°. 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 predios vecinos; 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 mts. 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 264°. Alturas. La altura máxima normal de las edificaciones en el área urbana será de 10.50 mts y tres pisos; se podrá construir un piso más después de un retiro adicional de 4 mts. de la línea de paramento, y tendrá cubierta en teja de barro sobre la tercera plante en la zona de retraso.

Parágrafo: En el capítulo XI de este mismo título se tratará el caso de las excepciones a la presente norma.

Artículo 265°. Sección De Vías. Para edificaciones de tres (3) plantas se deberá contar con una sección de vía de 10 mts.; en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso. En edificaciones de 4 ó 5 pisos, la sección mínima de vía será en los últimos pisos de 12 mts.

Parágrafo: 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 266°. 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 mt.

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 267°. 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.

Artículo 268°. Numeración De Las Vías. Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio SAN VICENTE el costado nororiental del Parque Principal, calle 20 al cruce con la carrera 20.

Artículo 269°. Calles. Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación, costado orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 20 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

Artículo 270°. Carreras. Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 20 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

Artículo 271°. 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 272°. 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 273°. 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 tramos ó área.

Artículo 274°. 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 275°. 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 276°. 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 277°. 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 deferentes a la de calles o carreras (diagonales, transversales), éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los Artículos 297 y 298 y se aplica al concepto anterior.

Artículo 278°. 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.

Parágrafo. Cuando se presente la situación descrita en el parágrafo del artículo 303 se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a numerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

Artículo 279°. Numeración De Edificaciones. 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 280°. 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 306.
- 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 inferior 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 281°. 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 305 y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 306

Artículo 282°. 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 283°. Competencia. El Municipio del SAN VICENTE, a través de la 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 284°. Especificaciones De Las Placas. Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de SAN VICENTE deberán tener las especificaciones determinadas por la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 285°. Señalización Urbana. De conformidad con el artículo 309, 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 en que hayan sido deterioradas, o reponerlas en caso de que hayan sido suprimidas, de conformidad con las especificaciones dadas en el artículo 310.

Artículo 286°. 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 eliminarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

Artículo 287°. 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 planes inicialmente aprobados.

Artículo 288°. De La Nomenclatura Actual. La Dirección de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura de la ciudad.

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 289°. Cambios De La 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 1o. 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 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 2o. 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 290°. Responsabilidad De Los Propietarios. Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

Parágrafo 1o. Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

Parágrafo 2o. 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 291°. Renovación Urbana O Redesarrollo. Se acoge para el Municipio de SAN VICENTE el concepto desarrollado en el presente acuerdo como “Renovación Urbana”. 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 zona o zonas que en SAN VICENTE, requieran este tratamiento urbanístico.

Artículo 292°. Mejoramiento Urbano Integral. Se acoge para el Municipio de SAN VICENTE el concepto desarrollado en el presente acuerdo con “Mejoramiento urbano integral”. Al momento de entrar en vigencia, no se han identificado en este municipio, zonas que ameriten este tratamiento urbanísticos mediante planes parciales, pero se fija un plazo de un año para que la Administración Municipal, en cabeza del Alcalde, defina la zona o zonas que en SAN VICENTE, 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 293°. 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 294°. 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 295°. Diseño vial. Especificaciones de construcción y 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 la 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: 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 296°. 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 del servicio propuesto por el interesado, en aras a la convivencia, la seguridad colectiva par la comunidad y el buen funcionamiento vial del Municipio.

Parágrafo 2. Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en el sector adyacente.

ARTÍCULO 297°. 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 mts. desde el borde de la calzada o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva central.

ARTÍCULO 298°. Dimensión Mínima Vial. La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos carriles de circulación de al menos 3.5 mts. cada uno; si se trata de una vía pirmaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de 7 mts. (dos carriles de 3.50 mts cada unos). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de 6 mts.

Artículo 299°. 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

- Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos, o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

- 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 sub-base y base debidamente conformadas.

- Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviere o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse

el 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 mts. entre fachadas.

- 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.

- 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.

- 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).

- Las secciones viales en el sector céntrico y más antiguo del municipio (que no siempre son uniformes) se regirán por el siguiente 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.

- 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 m. 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 mts.

Artículo 300°. Especificaciones Para Vías Veredales.

<input type="checkbox"/>	Calzada mínima:	5	mts.
<input type="checkbox"/>	Cuneta, berma o andén (Según el caso)	2 mts.	cada lado
<input type="checkbox"/>	Sección Pública mínima:	9	mts.
<input type="checkbox"/>	Retiro mínimo al eje de la vía	15	mts.
<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 301°. 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 mts. (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 mts. entre ejes centrales.

Parágrafo: Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 mts. y una longitud mínima, que depende de la jerarquización de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de 30 mts.

Artículo 302°. 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 mts. 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 mts., siendo los 18 mts. paralelos al eje de la vía.

Parágrafo: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

Artículo 303°. 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 90°. 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 304°. Longitud Máxima De Senderos Pevtonales. 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 mts²., destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

Artículo 305°. 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 306°. 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 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 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 m.

Artículo 307°. Normas Para Parquaderos 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 m.
- 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 m.
- Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, 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 m.
- 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 308°. 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 309°. 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 310°. Correspondencia De Términos. Para todos los efectos, se consideran las mismas definiciones y clasificaciones del Capítulo IV de las normas urbanísticas estructurales.

Artículo 311°. 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 SAN VICENTE, los siguientes sectores:

- Sector o UEF 1: Centro
- Sector o UEF 2: San Cayetano
- Sector o UEF 3: Cuatro Esquinas
- Sector o UEF 4: Payuco
- Sector o UEF 5: La Floresta
- Sector o UEF 6: Unidad Deportiva

Artículo 312°. Zonas Por Usos Predominantes. Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como de estatuir 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 313°. 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 314°. 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 315°. 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 316°. Zonas Institucionales Y Recreacionales. Son aquellas destinadas a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo.

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 317°. 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 318°. 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 como de su reglamentación.

CAPITULO IX

ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACION

Artículo 319°. 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 320°. 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 321°. Niveles De Urbanización. Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo

Artículo 322°. Proyectos Completos. Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

Artículo 323°. 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 deberá anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 324°. 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 325°. 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 326°. 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 327. 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 328°. 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 329°. 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 m. de ancho, como mínimo.

Artículo 330°. 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 331°. 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. , 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 332°. Características Geométricas De Las Vías Locales. Son definidas en el Capítulo VI de este mismo título (Normas Urbanísticas Generales).

Artículo 333°. 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 334°. 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 proindiviso en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

Artículo 335°. 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 336°. 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 337°. 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 338°. Disposición De Parqueaderos En Urbanizaciones. Los parqueaderos 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 parqueadero por cada dos viviendas, para uso privado, y un parqueadero 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 parqueaderos (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 parqueadero.

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.

Los parqueaderos 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 parqueaderos 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 mts. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.

La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del 20%.

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.

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 339°. 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 340°. 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 concede un plazo de seis meses a la Oficina de Planeación Municipal para que , en asocio con la Umata y la Ugam, revisen y actualicen el mapa citado, de tal manera que dé cuenta exacta de los retiros exigidos a las corrientes de agua, con énfasis en el suelo urbano, de expansión urbana y suburbano.

Artículo 341°. 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 342°. 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.

Artículo 343°. 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 344°. 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. Podrá 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 345°. 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.

Artículo 346°. 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 347°. 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 348°. Zonificación Rural. Adóptase la siguiente 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 349°. 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 350°. 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 sapolizado 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) 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, zootecnia, 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 351°. 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 352°. 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 que 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, zootecnia, 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 353°. 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 La Ceja, 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 3° 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 354°. 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 355°. 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 356°. 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 357°. 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 358°. 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 (W11r): 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 359°. Normas Especificas 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 CONSTRUIDA 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 3° 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 zocría 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.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE

Artículo 360°. Usos Del Suelo Para El Desarrollo Económico Del Area Rural. **Adóptanse para el municipio de La Ceja 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 (La letra indica la categoría y los números las Divisiones de la clasificación CIU), 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.

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 361°. 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 234. 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 362°. 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 363°. 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. De acuerdo con el Parágrafo 1 del artículo 221 se adoptan los usos y reglamentaciones estipulados en el artículo190.

Artículo 364°. 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-6064)

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 365. 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 366°. 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 367°. 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 368°. Normas Específicas Para El Area 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 medio 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 medio para usos colectivos proindiviso y cuyo uso habitacional es predominante 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: 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 mts.

A linderos: 10 mts.

No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 10 mts. del lindero.

Los retiros serán a linderos serán tratados con barreras vivas o vegetales.

A fuentes de agua

El retiro a nacimientos de agua será de 100 mts.

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

Para 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 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 370°. 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- Áreas de cesión: Se exigirán por lotes a partir de 2500 m².
- 6- Para proyectos de parqueo 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 371°. 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 372°. 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 auto abastecimiento 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 373°. 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 carretables 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 374°. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS. De acuerdo con los criterios anteriores, en el municipio de La Ceja, se identificarán y delimitarán las siguientes zonas suburbanas, tal como aparecen en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. ([relacionar las zonas de cada municipio](#))

Artículo 375°. 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 fondos 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 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 cumple con las normas mínimas anteriores estará exento de cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas para vías, salvo 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.

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.

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.

Los desarrollos por construcción simultánea sólo se autorizarán a la presentación de los documentos antes anotados.

7- Índices: 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 376°. LOTES INDEPENDIENTES EN ZONAS SUBURBANAS: Los lotes independientes en áreas 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 loes 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 377°. Usos Permitidos. Producción primaria, 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 378°. 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 379°. 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 380°. 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 de la suficiente oferta de terrenos disponibles para el cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan y al criterio de confinamiento que es 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 par que el Alcalde Municipal defina mediante Decreto la declaratoria de desarrollo a de construcción prioritaria para aquellos predios o construcciones que así lo ameriten, tanto de carácter público como privado.

Artículo 381°. 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 83 de este Acuerdo.

CAPITULO III

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Y REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 382°. 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 383°. 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 384°. 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 del proyecto lo ameriten.

Artículo 390°. 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 391°. 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 modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Artículo 392°. 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 393°. 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 394°. Procedimiento De La Licencia De Construcción. El procedimiento de solicitud por parte del usuario, 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 395°. 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 396°. Transferencia De Las Licencias. Las licencias son transferibles a otro titular, previo 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 397°. Prohibición De Modificaciones. Lo constituido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

Artículo 398°. 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 399°. 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 400°. Sanciones Urbanísticas. Las infracciones urbanísticas en el municipio de La Ceja darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 401°. Reglamentación Del Tramite. Facultase 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 402°. Consejo Consultivo Del Ordenamiento. Créase en el municipio de SAN VICENTE 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.

Apruébase igualmente la participación en el “Comité Técnico Subregional” como una instancia asesora de MASORA y de cada uno de los municipios de asociados, en materia técnica, y específicamente del ordenamiento territorial, integrado por los Secretarios o Jefes de Planeación de cada uno de ellos y coordinada por MASORA.

Parágrafo. En 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 403°. Unidad Municipal Del Ordenamiento. Créase la Unidad Municipal del Ordenamiento, 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 404°. 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 405°. 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 406°. 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.

Artículo 407°. 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 documento que se anexa y que contiene los principales términos empleados.**

Artículo 408°. Vigencia De Este Acuerdo. Este acuerdo rige a partir de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE SIMULTANEIDAD
ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MUNICIPIO DE SAN VICENTE