

**ACUERDO MUNICIPAL 074 DE 2007**

**“POR EL CUAL EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL  
ANTIOQUIA APRUEBA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL CORTO PLAZO  
AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –P.B.O.T.-  
APROBADO MEDIANTE ACUERDO 096 DE 2000.”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA

En ejercicio de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas por la Constitución Política, artículo 313 numeral 6°, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios y el artículo 8° del Decreto Reglamentario 879 de 1998,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1:** Apruébese la revisión y ajustes al corto plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –P.B.O.T.- del Municipio de El Carmen de Viboral para una vigencia mínima de dos (2) Períodos Constitucionales; contando como el primero el que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil siete (2007), consignado en los siguientes artículos y del cual hacen parte integral, en toda su extensión, los Documentos Técnicos de Soporte Componentes General, Urbano y Rural, el Diagnóstico, el Programa de Ejecución, el Resumen Ejecutivo, el Documento de Evaluación y Seguimiento, Memoria Justificativa, la Cartografía Impresa y Digital y el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 2:** El área de estudio objeto del ordenamiento territorial es el Municipio de El Carmen de Viboral y la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño. Por consiguiente, intégrese y articúlese en el presente Acuerdo en forma simultánea, tanto el contexto subregional como el contenido general, urbano y rural del municipio y de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- a. La revisión a corto plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Local y Subregional se sustenta en la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial; en el Decreto 4002 de 2005, el cual reglamenta la Revisión de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y en el Proyecto Estratégico de la Simultaneidad, coordinado por los Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño –MASORA-.
- b. Si bien la Ley es tácita en requerir prioritariamente el ordenamiento físico espacial, ello no es óbice para explorar e indagar otros asuntos y temáticas inherentes al ordenamiento en esa relación urbano–rural y local–subregional, que delimitan la relación sujeto–objeto, ser humano–territorio.

- c. Como el proyecto estratégico de la simultaneidad se definió desde el municipio y MASORA como procedimiento clave para abordar el área de estudio de El Carmen de Viboral y de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, conjuntamente con los Municipios de Rionegro, Marinilla, La Ceja, 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.

**ARTÍCULO 3:** Será obligatorio para los próximos Alcaldes Municipales continuar con la ejecución de las obras iniciadas o proyectadas en los Planes Parciales priorizados y formulados en La Revisión y Ajustes del P.B.O.T. que se adopta con el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 4:** Los artículos del Acuerdo Municipal 134 de 1997 o Estatuto de Planeación que no queden contemplados, modificados o derogados en el P.B.O.T. y en la Revisión a Corto Plazo del P.B.O.T. continúan vigentes en todas sus partes.

**ARTÍCULO 5:** Adiciónese como parte integral a la Revisión y Ajustes a Corto Plazo del Plan Básico de Ordenamiento –P.B.O.T.–, el documento de Protocolo y de Concertación pactado entre CORNARE y el Municipio de El Carmen de Viboral.

**ARTÍCULO 6:** Todos los trámites indispensables para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y para las demás actuaciones de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, serán adelantados según lo indica el Decreto Nacional 564 de febrero de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial –MAVDT.–

**ARTÍCULO 7:** Los trámites que se hubieren radicado durante la vigencia del Acuerdo Municipal 096 de 2000, continuarán sometidos al procedimiento allí señalado. No obstante, quienes estén interesados en someterse a la nueva reglamentación, podrán optar por iniciar nuevamente los trámites correspondientes.

**ARTÍCULO 8:** La Administración Municipal en un término de cuatro (4) meses, actualizará la Cartografía definitiva con los ajustes propuestos en la revisión, la cual hará parte integral de este Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO 9:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, los Acuerdos Municipales 096 de 2000, 030 de 2001, 056 de 2002 y 035 de 2005.

Expedido en el Salón del Concejo Municipal de El Carmen de Viboral, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil siete (2007), según Acta 013, después de haber sido debatido y aprobado en sesiones de período ordinario.

NEFTALÍ DE JESÚS GALVIS ALZATE  
Presidente

ALBA CECILIA RESTREPO GIRALDO  
Secretaria

Por disposición legal remitimos cinco (05) copias del presente Acuerdo a la Alcaldía Municipal, hoy veintiocho (28) de marzo de dos mil siete (2007) para su sanción.

NEFTALÍ DE JESÚS GALVIS ALZATE  
Presidente

ÓSCAR JAVIER BETANCUR GÓMEZ  
Vicepresidente Primero

MARÍA ELENA GÓMEZ DE QUINTERO  
Vicepresidenta Segunda

Post Scriptum: El anterior Acuerdo sufrió dos (2) debates en días diferentes y en cada uno de ellos fue aprobado.

Alba R.

**TABLA DE CONTENIDO**

	Pág.
<b>LIBRO I</b>	
<b>CONTEXTO GENERAL DE LA SUBREGIÓN DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO</b>	<b>11</b>
TÍTULO I ÁREA DE ESTUDIO OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	11
TÍTULO II PRINCIPIOS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBREGIONAL	18
CAPÍTULO I PRINCIPIOS	18
CAPÍTULO II OBJETIVOS	20
CAPÍTULO III ESTRATEGIAS	21
CAPÍTULO IV LOS INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO	24
<b>LIBRO II</b>	
<b>COMPONENTE GENERAL</b>	<b>39</b>
TÍTULO I CONTENIDO GENERAL	39
CAPÍTULO I PRINCIPIOS	40

CAPÍTULO II OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DEL MEDIANO Y LARGO PLAZO	40
TÍTULO II CONTENIDO ESTRUCTURAL	47
CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN	47
CAPÍTULO II ARTICULACIÓN	52
CAPÍTULO III SECTORIZACIÓN	58
<b>LIBRO III COMPONENTE RURAL</b>	<b>72</b>
TÍTULO I POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL	72
TÍTULO II INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL	84
CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN AMBIENTAL	84
CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA	92
CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN ESPACIAL: DELIMITACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS	102

CAPÍTULO IV ARTICULACIÓN	105
CAPÍTULO V SECTORIZACIÓN	107
<b>LIBRO IV COMPONENTE URBANO MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL</b>	<b>164</b>
TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	164
TÍTULO II POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	165
CAPÍTULO I POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO	165
CAPÍTULO II DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	175
CAPÍTULO III DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO	175
TÍTULO III INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO	176
CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN	176
CAPÍTULO II ARTICULACIÓN	191
CAPÍTULO III SECTORIZACIÓN UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO –U.E.F.-	213

CAPÍTULO IV DESARROLLO INSTITUCIONAL	214
<b>LIBRO V PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>220</b>
<b>LIBRO VI NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>231</b>
TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	231
TÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES	233
CAPÍTULO I CONCEPTUALIZACIÓN	234
CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO	234
CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO	235
CAPÍTULO IV USOS DEL SUELO	236
CAPÍTULO V ÁREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACIÓN Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTÓRICOS	250
CAPÍTULO VI INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA	253
CAPÍTULO VII REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	254

CAPÍTULO VIII ESPACIO PÚBLICO	255
CAPÍTULO IX PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS	258
CAPÍTULO X DELIMITACIÓN DE ZONAS DE RIESGO	258
CAPÍTULO XI PLANES PARCIALES	259
CAPÍTULO XII UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	264
CAPÍTULO XIII PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	267
CAPÍTULO XIV DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	269
CAPÍTULO XV OTROS INSTRUMENTOS DE GESTÓN Y FINANCIEROS	271
CAPÍTULO XVI ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES	271
TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	272
CAPÍTULO I CONCEPTUALIZACIÓN	272
CAPÍTULO II NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA	273



SUBCAPÍTULO I NORMAS GENERALES	273
SUBCAPÍTULO II NORMAS PARA DESARROLLO URBANÍSTICOS O VIVIENDA INDIVIDUAL	279
CAPÍTULO III DE LA NOMENCLATURA	304
CAPÍTULO IV RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO	309
CAPÍTULO V INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA	310
CAPÍTULO VI REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	317
CAPÍTULO VII ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACIÓN	317
CAPÍTULO VIII CESIONES Y COMPENSACIONES URBANÍSTICAS	324
CAPÍTULO IX USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	341
CAPÍTULO X USOS DEL SUELO, NORMAS URBANÍSTICAS Y PARCELACIONES EN ZONA RURAL	370
CAPÍTULO XI ZONAS SUBURBANAS	400
CAPÍTULO XII CONSIDERACIONES GENERALES DE APLICACIÓN A TODA LA ZONIFICACIÓN RURAL	410
TÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	411

CAPÍTULO I CONCEPTUALIZACIÓN	412
CAPÍTULO II PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO	412
CAPÍTULO III PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	412
CAPÍTULO IV DE LOS PLANES CULTURAL Y COMUNITARIO DE TURISMO LOCAL	416
CAPÍTULO V LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS	417
TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES	419
<b>ANEXOS</b>	<b>421</b>
ANEXO 1 GLOSARIO	421
ANEXO 2 CARTOGRAFÍA MODIFICADA	444
ANEXO 3 PROGRAMA DE EJECUCIONES	446
ANEXO 4 REGISTRO FOTOGRÁFICO (CD)	
ANEXO 5 DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	Tomo II
ANEXO 6 MEMORIA JUSTIFICATIVA	Tomo III
ANEXO 7 DOCUMENTO SOPORTE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	Tomo IV
ANEXO 8 PROTOCOLO DE CONCERTACIÓN RESOLUCIÓN 112-6332 DEL 9 DE NOVIEMBRE 2006 EXPEDIDA POR CORNARE	

**ACUERDO MUNICIPAL DE 2007**  
( )

**“POR EL CUAL EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA APRUEBA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL CORTO PLAZO AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –P.B.O.T.- APROBADO MEDIANTE ACUERDO 096 DE 2000.”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA

En ejercicio de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas por la Constitución Política, artículo 313 numeral 6°, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios y el artículo 8° del Decreto Reglamentario 879 de 1998,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1:** APRUÉBESE LA REVISIÓN Y AJUSTES AL CORTO PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –P.B.O.T.- DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL para una vigencia mínima de dos (2) Períodos Constitucionales; contando como el primero el que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil siete (2007), consignado en los siguientes artículos y del cual hacen parte integral en toda su extensión los Documentos Técnicos de Soporte Componentes General, Urbano y Rural, el Diagnóstico, el Programa de Ejecución, el Resumen Ejecutivo, el Documento de Evaluación y Seguimiento, Memoria Justificativa, la Cartografía Impresa y Digital y el presente Acuerdo.

**LIBRO I**

**CONTEXTO GENERAL DE LA SUBREGIÓN DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO**

**TÍTULO I**

**ÁREA DE ESTUDIO  
OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 2:** EL ÁREA DE ESTUDIO OBJETO DEL ORDENAMIENTO ES EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL Y SU INTERRELACIÓN CON LA SUBREGIÓN DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO. Por lo tanto, intégrese y articúlese en el presente Acuerdo, en forma SIMULTÁNEA, el Contexto Subregional con el Contenido General, Urbano y Rural del Municipio, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- 2.1 La revisión y Ajustes al Corto Plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Local y Subregional se sustenta en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 4002 de 2004 y en el Proyecto Estratégico de la Simultaneidad, coordinado por el Municipio de **El Carmen de Viboral** y los Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño –MASORA-.
- 2.2 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.
- 2.3 Como el Proyecto Estratégico de la Simultaneidad es definido desde el municipio y MASORA como procedimiento clave para abordar el área de estudio de **El Carmen de Viboral** y de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño –A.O.A.- conjuntamente con los municipios de **Rionegro, Marinilla, El Carmen de Viboral, Guarne, La Unión, La Ceja del Tambo, 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.
- 2.4 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 – P.BO.T.-.
- 2.5 La decisión de trabajo conjunto, permite la construcción de criterios homogéneos en los planteamientos generales para los nueve (9) 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 proyecto que hará 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.
- 2.6 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 El Carmen de Viboral** 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 3: EL MUNICIPIO Y LA SUBREGIÓN DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO O VALLE DE SAN NICOLÁS.** Asíumase el municipio como parte integral y determinante de la unidad subregional, entendida ésta 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 la revisión de este Plan fueron elaborados por MASORA y otras instituciones, en los cuales se presentan las características físicas, históricas y culturales del Altiplano y en especial del **Municipio de El Carmen de Viboral**. Para un conocimiento colectivo de la subregión, se adoptan las siguientes características y relaciones generales de topografía.

- 3.1 EL RELIEVE Y EL CLIMA:** El Altiplano del Oriente Antioqueño –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).
- 3.2 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, existe 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).
- 3.3 LÍMITES Y EXTENSIÓN:** Los municipios que conforman los Valles de San Nicolás son **El Carmen de Viboral**, El Santuario, San Vicente, Guarne, Marinilla, La Unión, Rionegro y La Ceja del Tambo. 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 EL CARMEN DE VIBORAL  
Y DE LA SUBREGIÓN**

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

MUNICIPIO	ÁREA (Ha)	% Del Departamento
<b>El Carmen</b>	<b>44.800</b>	<b>5.5</b>
El Retiro	27.300	3.4
San Vicente	24.300	3.0
Rionegro	19.600	2.4
La Unión	19.800	2.4
Guarne	15.100	1.9
La Ceja del Tambo	13.100	1.6
Marinilla	11.500	1.4
El Santuario	7.500	0.9
<b>TOTAL SUBREGIÓN</b>	<b>183.000</b>	<b>100%</b>

- 3.4 CUENCAS E HIDROGRAFÍA:** Los nueve (9) municipios que comprenden 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
<b>Cuencas</b>	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.)

<b>Subcuencas</b>	Las más importantes: Qdas. La Marinilla, La <b>Cimarronas</b> , 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.
<b>Mico-cuencas</b>	Son 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

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

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

Esta proyección será actualizada teniendo en cuenta el Censo Poblacional realizado por el DANE en el año 2005. No se incluye debido a que aún no se cuenta con los resultados oficiales.

**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.

#### **4.1 DE ORDEN BIOFÍSICO**

- 4.1.1 Sistema ambiental conformado por los ecosistemas estratégicos, las áreas de conservación, aptitud forestal y regulación hídrica.
- 4.1.2 La red hídrica y los cuerpos de agua que incluyen las cuencas y microcuencas.
- 4.1.3 Sistema subregional de relieve, compuesto por la Cordillera Central y sus diferentes derivaciones.
- 4.1.4 El clima.

#### **4.2 DE ORDEN FÍSICO ESPACIAL**

- 4.2.1 La red vial.
- 4.2.2 El espacio público.
- 4.2.3 Los centros urbanos y los centros poblados rurales.
- 4.2.4 Las redes de servicios públicos.
- 4.2.5 El equipamiento comunitario.
- 4.2.6 Las Unidades Espaciales de Funcionamiento –U.E.F.- Autorizó Comisión

#### **4.3 DE ORDEN POLÍTICO ADMINISTRATIVO**

- 4.3.1 La región y la Corporación Autónoma Regional CORNARE con la Seccional Rionegro.
- 4.3.2 La subregión y la Asociación de Municipios **MASORA**.
- 4.3.3 El municipio.
- 4.3.4 El corregimiento.
- 4.3.5 La vereda.
- 4.3.6 El barrio.
- 4.3.7 Las Unidades Espaciales de Funcionamiento –U.E.F.-
- 4.3.8 Los sectores, de acuerdo con los diferentes gremios e instituciones.



**4.4 DE ORDEN VIRTUAL**

**4.4.1** Los sistemas de información estadístico y documental.

**4.4.2** Los sistemas de información geográfica.

**4.4.3** La informática y los sistemas de telecomunicación.

**4.5 DE ORDEN SOCIAL**

**4.5.1** Las organizaciones comunitarias y ONG's.

**4.5.2** Los partidos y sectores políticos.

**4.5.3** Los gremios y asociaciones de profesionales.

**4.6 DE ORDEN ECONÓMICO**

**4.6.1** La tenencia y uso de la tierra.

**4.6.2** La agricultura, la industria, el comercio y la banca.

**4.6.3** El empleo, su oferta y demanda.

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

**ARTÍCULO 5: LA VISIÓN SUBREGIONAL.** El **Municipio de El Carmen de Viboral** 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 **2011** SERÁ UN TERRITORIO COHESIONADO Y ARTICULADO, CON PROYECCIÓN HACIA UNA COMUNIDAD HUMANA, COMPETITIVA, ORDENADA, LIMPIA, EDUCADA Y EDUCADORA, EN ARMONÍA CON EL CAMPO Y LA CIUDAD.

**LINEAMIENTOS:**

**5.1 El Carmen de Viboral:** Territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de empresas de turismo, recreación, tecnología, artesanía, alimentos, agroindustria, flores, construcción, desarrollo de aprovechamiento múltiple de las fuentes de agua y demás empresas de producción limpia.

- 5.2** **El Carmen de Viboral** centro de procesos de investigación en ciencia, tecnología y cualificación del talento humano.
- 5.3** **El Carmen de Viboral** centro de capacitación y fomento artesanal nacional con énfasis en la cerámica. Declarar Patrimonio Histórico y Cultural algunos lugares según el Acuerdo 025 de 2004 “Por el cual se aprueba y adopta como política pública cultural el Plan de Desarrollo Cultural Municipal 2005 -2015 El Carmen de Viboral con Vida Cultural.”
- 5.4** **El Carmen de Viboral** líder en el aprovechamiento múltiple del recurso hídrico y de capacitación e investigación en aprovechamiento de la biodiversidad y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental.

## TÍTULO II

### PRINCIPIOS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBREGIONAL

#### CAPÍTULO 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 de 1997 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, desde la simultaneidad, fijó 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 de la revisión a Corto Plazo 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.

## CAPÍTULO 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 ONG's, 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. Proceso que se adelantará mediante la conformación de un equipo de Planificación apoyado por la Gobernación de Antioquia y la Asociación de Municipios –MASORA-.

**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 de brindar nuevos aportes al mundo y abrir nuevas posibilidades económicas y sociales en áreas de manejo ambiental.

### **CAPÍTULO 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 pierda 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, parcelación en fincas de recreo y establecimiento de floricultivos.

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

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

**ARTÍCULO 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 que el territorio está sobrediagnosticado y 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-referenciados 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, Tribugá, Barranquilla y Buenaventura, estableciendo un claro posicionamiento y respuesta con los retos impuestos por las dinámicas nacionales e internacionales y en especial con el Centro inmediato de mayor relación económica, como lo es el mercado del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

**ARTÍCULO 29: DISEÑAR LA CIUDAD Y LA CASA ECOLÓGICA.**

El carácter multidimensional de las zonas urbanas en el municipio, implica 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 más 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.

## CAPÍTULO IV

### LOS INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO

Adóptese 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 especificarán en detalle los instrumentos del plan, para el municipio.

**ARTÍCULO 30: 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.

Adóptese la siguiente Zonificación para la Subregión y el Municipio:

### **30.1 ZONIFICACIÓN AMBIENTAL**

#### **30.1.1 Las Áreas 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 Áreas de Atención para la Regulación Hídrica (ACA-RH). Ver mapa adjunto Área de Regulación Hídrica (000313- 02).
3. ACA de Atención por Alta Densidad de Actividades Humanas (ACA-AD). Ver mapa adjunto Área 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 Áreas 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 siete (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. Áreas 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. Áreas verdes de servicio para zonas urbanas.

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

**Todo el Territorio A.O.A. = (ACA-EE) + (ACA-RH) + (ACA-AD)**

**ANOTACIONES:**

- a. Las cabeceras y zonas urbanas están comprendidas dentro del ACA-AD.
- b. Las áreas suburbanas están comprendidas dentro de ACA-AD y/o ACA-RH.
- c. 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.
- d. 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 una (1) Planta de Tratamiento de Aguas Residuales en cada cabecera municipal.
- e. 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, determinénse 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 semi-limpia, con apoyo de programas de transferencia de tecnología de centros de investigación, de la Nación, el Departamento y la dependencia municipal encargada. No se presentan grandes conflictos con las normas y restricciones ambientales Acuerdo 016 de CORNARE y áreas de regulación hídrica propuestas por el Plan. Su desarrollo se hará en concordancia con las potencialidades agroecológicas de las clases de suelo. Estas zonas ofrecen además ventajas competitivas y factores favorables de los terrenos para la expansión de la frontera agrícola, están ubicadas en torno a ejes viales económicos estructurantes subregionales y municipales muy importantes.

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

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

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

Se evitará la generación de conflictos con aspectos ambientales ya que el establecimiento de cultivos limpios, al constituir la práctica agrícola de los llamados "suelos sueltos", genera graves problemas e incide en la conservación de la ceniza volcánica. El mantenimiento y expansión de las áreas cultivadas debe hacerse con cultivos semi-limpios 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-chócolo 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 y largo 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, debe implementar incentivos fiscales que apoyen la conservación de los recursos naturales.

**PARÁGRAFO:** Todo recurso que se consiga con entidades internacionales, nacionales, departamentales, regionales o municipales, destinados a la protección del medio ambiente deberán tener como destinatario final las acciones que eleven el nivel de vida de los habitantes de El Carmen de Viboral.

**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 Áreas 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"

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 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 recomiendan mantenerlas entonces como protectoras del recurso hídrico o mixto (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 de 1997 y con énfasis en los grados de ocupación humana, la zonificación espacial a adoptar es la siguiente:

- 30.3.1** Suelo Urbano
- 30.3.2** Suelo de Expansión Urbana
- 30.3.3** Suelo Rural
- 30.3.4** Suelo Suburbano

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

**ARTÍCULO 31: 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:

#### **31.1.1 Sistema de Ejes Viales Agropecuarios**

**31.1.1.1 Eje vial estructurante número 1: Autopista** Medellín-Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne-San Vicente-Rionegro-Marinilla-El Carmen de Viboral-El Santuario).

##### **31.1.1.1.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.1.1.1.1** N.1: Vereda Guapante-Yolombal-Cabecera Municipio de Guarne-Autopista.

**31.1.1.1.1.2** N.2: Veredas La Mejía-Guapante-Colorado-Chaparral en el Municipio de Guarne.

**31.1.1.1.1.3** N.3: Veredas Guamal-Piedragorda-La Floresta-Cabecera



Municipal San Vicente–Autopista.

**31.1.1.1.1.4** N.4: Veredas San José-Montegrande-La Magdalena cabecera de San Vicente.

**31.1.1.1.1.5** N.5: Cabecera-Veredas Guacirú-El Calvario-San Nicolás–Cantor, en el Municipio de San Vicente.

**31.1.1.1.1.6** N.6: Veredas Ovejas-Las Cruces-El Coral-Chaparral en el Municipio de San Vicente.

**31.1.1.1.1.7** N.7: El Peñol–Marinilla–Autopista.

**31.1.1.1.1.8** N.8: Vereda Salto Arriba-Vereda San José (Marinilla)–Cabecera Municipio de El Santuario-Autopista.

**31.1.1.1.1.9** N.9: Granada–El Santuario-Autopista.

**31.1.1.1.1.10** N.10: Vía Aeropuerto–Hipódromo los Comuneros.

**31.1.1.2 Eje vial estructurante número 2: Medellín–La Ceja del Tambo–La Unión–Sonsón (Municipio de Medellín, El Retiro, La Ceja del Tambo, La Unión, Sonsón, Abejorral, Argelia, Nariño).**

**31.1.1.2.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.1.2.1.1** N.1: Corregimiento de Mesopotamia–Vía Sonsón–La Unión.

**31.1.1.2.1.2** 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.

**31.1.1.2.1.3** N.3: Veredas del sur de El Retiro (Nazaret–Barcino) –Cabecera de El Retiro–La Fe.

**31.1.1.3 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.**

**31.1.1.3.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.1.3.1.1** N.1: El Canadá–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**31.1.1.3.1.2** N.2: Rionegro–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**31.1.1.3.1.3** N.3: Zona Sur de **El Carmen de Viboral**–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**31.1.1.4 Eje estructurante Número 4:** La Ceja del Tambo–Aeropuerto; **El Carmen de Viboral**–Aeropuerto; Marinilla–Aeropuerto; Rionegro–Aeropuerto.

**31.1.1.4.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.1.4.1.1** N.1: Vereda El Tambo–Cabecera de La Ceja del Tambo–Llano Grande- Aeropuerto.

**31.1.1.4.1.2** N.2: El **Carmen de Viboral**–Rionegro–Llano Grande; Marinilla-Rionegro–Llano Grande-Aeropuerto.

**31.1.1.4.1.3** N.3: Zona Franca–Vía Llano Grande–Aeropuerto.

**31.1.1.4.1.4** N.4: Las Palmas (Envigado) –Sajonia–Aeropuerto.

**31.1.2 Sistema de Ejes Viales Industriales**

**31.1.2.1 Eje vial estructurante número 1:** Autopista Medellín–Santafé de Bogotá

(Municipios de Guarne–Rionegro–Marinilla–El Santuario).

**31.1.2.1.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.2.1.1.1** N.1: Cabecera de Rionegro–Agafano (Autopista).

**31.1.2.1.1.2** N.2: Vía **El Carmen de Viboral**–Rionegro; Rionegro (La Macarena) –Belén (Marinilla).

**31.1.2.2 Eje vial estructurante número 2:** Zona Franca-Cruce vía El Porvenir con Llano grande-Aeropuerto.

**31.1.3 Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios**

**31.1.3.1 Eje vial estructurante número 1:** Medellín, Las Palmas-La Fe–Rionegro -Marinilla–San Rafael.

**31.1.3.1.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.3.1.1.1** N.1: La Fe–Cabecera de El Retiro.

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

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

**31.1.3.1.1.4** N.4: Santa Elena-Aeropuerto; Variante, Sajonia-Aeropuerto–Llano Grande.

**31.1.3.2 Eje vial estructurante número 2: Medellín–Autopista–Guarne–Marinilla–El Peñol; Marinilla–Santafé de Bogotá.**

**31.1.3.2.1 Ejes viales municipales asociados:**

**31.1.3.2.1.1** N.1: Aeropuerto–Hipódromo Los Comuneros.

**31.1.3.2.1.2** 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 La Ceja del Tambo. El Parque Lineal de las Quebradas Agudelo y Pantanillo en el Municipio de El Retiro y el **Parque lineal de la Quebrada La Cimarronas en el Municipio de El Carmen de Viboral**, 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 U.E.F. y de vereda) y con los centros de equipamiento al interior de la cabecera urbana (Centros de U.E.F.).

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

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

La Ceja del Tambo y Rionegro se convierten en las cabeceras urbanas de mayor desarrollo y calidad de vida. Así mismo, los centros urbanos de Guarne, San Vicente, El Santuario, La Unión y El Retiro incrementan su papel como centros articuladores de relaciones con los municipios y subregiones vecinas, con la meta 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 y equipamientos, todos ellos intercomunicados por vías y redes de transporte que sustentan las relaciones de carácter económico, social, institucional, religioso, cultural y comercial. En su conjunto conforman un sistema jerárquico en el cual se marcan diferentes roles y necesidades, razón por la cual el Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece un Plan de Equipamiento y Manejo para cada uno, reordenando y estableciendo relaciones y vínculos.

### **31.3.1 La Red de Centros está Conformada por los siguientes Centros:**

#### **31.3.1.1 Según su Jerarquía:**

**31.3.1.1.1** Centro Urbano de Primer Orden,

**31.3.1.1.2** Centro Rural de Primer Orden o Corregimiento (CR1),

**31.3.1.1.3** Centro Rural de Segundo Orden Cabecera de U.E.F. (CR2),

**31.3.1.1.4** Centro Rural Básico o Veredal (CRB) y

**31.3.1.1.5** Centro Rural de Categoría Especial (CE).

#### **31.3.1.2 Según su Calidad de Vida y sus Requerimientos de Equipamiento:**

Centros de U.E.F., estos centros son los núcleos de las Unidades Espaciales de Funcionamiento (U.E.F.), 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 (U.E.F.) 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 32: SECTORIZACIÓN.** Adóptese la sectorización como elemento del Ordenamiento Territorial, de acuerdo con el mapa adjunto Unidades Espaciales de Funcionamiento "U.E.F." 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 U.E.F.

Cada Vereda U.E.F. obtendrá con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un Sistema de Información y un Plan de Obras para alcanzar el nivel básico de calidad de vida; este proceso así entendido, instaurará y/o fortalecerá la planeación zonal de abajo hacia arriba.

**32.1 ÁREA URBANA.** En el ámbito urbano se define el Barrio como la Unidad Básica y la Unidad Espacial de Funcionamiento (U.E.F.) o como la agrupación barrial, de acuerdo con características homogéneas.

**32.2 ÁREA RURAL.** A escala rural se define la Vereda como la Unidad Básica y la U.E.F. y el Corregimiento como la agrupación de éstas. Como elemento nuevo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aparece la U.E.F.: 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 33: DESARROLLO INSTITUCIONAL.** El Desarrollo Institucional, como instrumento del ordenamiento, territorial será el ejercicio de construir y fortalecer los

procesos del desarrollo territorial, en donde se encontrarán cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción de la ciudad y la consolidación de los sistemas de información, de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos. Los instrumentos del Desarrollo Institucional se clasificarán de la siguiente forma:

**33.1 INSTRUMENTOS PARA LA GERENCIA, ADMINISTRACIÓN, DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** En esta categoría se agrupan las herramientas dadas por la Ley 388 de 1997 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.

- 33.1.1** Actuaciones urbanísticas.
- 33.1.2** Unidades de actuación urbanística.
- 33.1.3** Desarrollo y construcción prioritaria.
- 33.1.4** Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.
- 33.1.5** Expropiación por vía administrativa.
- 33.1.6** Participación en plusvalía.
- 33.1.7** Licencias y sanciones urbanísticas.
- 33.1.8** Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**33.2 EXPEDIENTE MUNICIPAL URBANO-RURAL.** El proceso general de conformación de los expedientes urbanos está dirigido a organizar y suministrar en forma sistemática, oportuna, actualizada y confiable la información necesaria para la elaboración, seguimiento y evaluación de los Planes de Ordenamiento Territorial. El expediente no es simplemente una colección de datos y mapas, es un proceso que responde a un sistema cíclico y permanente de recopilación, evaluación, procesamiento y presentación de información que permita tantos ajustes como revisiones sean necesarios.

Los componentes del Expediente Municipal Urbano-Rural están integrados por el Sistema de Información Geográfica y por el Sistema de Información Estadística que generarán información a la comunidad a través de productos como los medios de consulta multimedia, el Anuario Estadístico Subregional, el Atlas Geográfico-Temático del Ordenamiento Territorial y el Sistema de la Cartografía Digital, con

mapas de escala 1:10.000. Estos productos se presentan como anexos a los componentes del P.B.O.T.

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

**33.3.1** El Escenario Financiero Municipal.

**33.3.2** El Portafolio de Proyectos Municipales.

**33.3.3** El Programa de Ejecución del P.B.O.T.

**33.4 PROGRAMA DE PEDAGOGÍA DEL TERRITORIO.** Se ha concebido como premisa esencial del Ordenamiento Territorial, la formación continua y permanente de los distintos actores locales y subregionales, preparándolos para el proceso de aplicación de la Fase de Implementación y Fase posterior de Sostenimiento del Plan Básico, con el fin principal de propiciar los espacios de 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 y muy especialmente desde la Secretaría de Educación, Cultura y Deporte, Secretaría de Salud y Desarrollo Social, Unidades Ambientales o quien haga sus veces y la Casa de la Cultura.

## LIBRO II

### COMPONENTE GENERAL

#### TÍTULO I

#### CONTENIDO GENERAL

## CAPÍTULO I

### PRINCIPIOS

**ARTÍCULO 34: PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN.** Adóptese los siguientes principios generales:

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

## CAPÍTULO II

### OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

**ARTÍCULO 35: ACCIONES DE ORGANIZACIÓN PARA UNA MEJOR COMPETITIVIDAD ECONÓMICA.** Adóptese 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.

#### 35.1 OBJETIVOS

**35.1.1** Hacer del **Municipio de El Carmen de Viboral** un pueblo cohesionado y articulado a la Subregión del Altiplano y al Oriente Antioqueño que se proyecte 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.



**35.1.2** 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.

**35.1.3** Mantener la unidad subregional y regional donde **El Carmen de Viboral** 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.

**35.1.4** 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.

**35.1.5** Desarrollar los sistemas de información integrados, como carta de presentación para la inversión nacional e internacional; la toma de decisiones y la concertación interinstitucional.

**35.1.6** 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.

**35.1.7** Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la disponibilidad de alimentos, reduciendo sensiblemente el déficit de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando los intercambios comerciales.

**35.1.8** 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.

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

## **35.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS**

**35.2.1** **El Carmen de Viboral** y El Valle de San Nicolás: Territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de empresas de turismo, recreación, tecnología, artesanía, alimentos, muebles, construcción y demás empresas de producción limpia.

**35.2.2** **El Carmen de Viboral**, centro de la artesanía departamental.

**35.2.3** **El Carmen de Viboral:** Ciudad para el desarrollo de la ciencia y la tecnología aplicada al sector turístico, habitacional, artesanal, los servicios recreativos y de eventos.

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

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

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

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

**35.2.8** **El Carmen de Viboral** nodo integrado y articulado a MASORA como centro de información regional.

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

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

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

**35.2.12** 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 de para el posicionamiento de nuevos inversionistas.

**35.2.13** 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.

**35.2.14** Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la rentabilidad para el productor y la disponibilidad de alimentos,

reduciendo el déficit de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando así los intercambios comerciales.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 36: ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA ALCANZAR EL DESARROLLO SOCIAL.** Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas para lograr el desarrollo económico y social.

### **36.1 OBJETIVOS**

**36.1.1** 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.

**36.1.2** 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.

**36.1.3** 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.

### **36.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS**

**36.2.1** El desarrollo del municipio requiere de la participación de todos, esto implica un estado de conciencia, apertura y responsabilidad sobre lo público.

**36.2.2** **El Carmen de Viboral** es un espacio y patrimonio de todos sus habitantes que se desenvuelven en medio de la diversidad social, económica,

cultural y religiosa.

**36.2.3** Todo ciudadano deberá participar por lo menos una vez en los programas de pedagogía del territorio, en el proyecto “Soy Ciudadano, Somos Municipio, Construimos la Subregión”.

**36.2.4** Los centros rurales (Centros de U.E.F.) accesibles, acogedores, integrados, con infraestructura de servicios comunitarios, dinamizadores del desarrollo rural y espacios de paz.

**36.2.5** La comunidad de **El Carmen de Viboral**, 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.

**36.2.6** Universidades, instituciones, gremios y asociaciones comprometidas con el desarrollo municipal, participes y actuantes, controladoras y aportantes, generando alternativas, inversiones, cambios y retos; impulsadas y lideradas por una administración municipal menos parroquial, más universal, más analítica, innovadora e incluyente.

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

### **ARTÍCULO 37: PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN**

**37.1** El Plan es un instrumento de construcción colectiva orientado al desarrollo sostenible.

**37.2** El Plan fortalece y/o instaura el proceso permanente de planeación y ordenamiento del territorio.

**37.3** El Plan se concibe desde una visión prospectiva y se gestiona en forma iterativa, flexible y democrática.

**37.4** El Plan Municipal se articula armónicamente y en forma permanente con el Plan subregional.

**37.5** El Plan es un instrumento de concertación que responde a los anhelos y aspiraciones de la comunidad.

**37.6** El Plan articula y ensambla el desarrollo local con las dinámicas subregionales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.

**37.7** El Plan orienta y prioriza las inversiones municipales dirigidas a mejorar

la calidad de vida en el corto, mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 38: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO:** El desarrollo municipal es directamente proporcional al desarrollo de la subregión y viceversa.

**38.1 ACCIONES DE ORGANIZACIÓN PARA UNA MEJOR COMPETITIVIDAD**

**38.2 OBJETIVOS**

**38.2.1** Hacer del Municipio de **El Carmen de Viboral** 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.

**38.2.2** 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.

**38.2.3** Desarrollar los procesos de investigación en ciencia y tecnología y la cualificación del talento humano.

**38.2.4** Mantener la unidad subregional y regional donde **El Carmen de Viboral** pueda establecer las alianzas estratégicas 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.

**38.2.5** 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.

**38.2.6** Desarrollar los sistemas de información integrados, como carta de presentación para la inversión nacional e internacional, la toma de decisiones y la concertación interinstitucional.

**38.2.7** Articular el desarrollo municipal y subregional a los grandes ejes de desarrollo departamental y nacional.

**38.2.8** 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.

**38.2.9** Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la disponibilidad de alimentos, reduciendo sensiblemente el déficit de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando los intercambios comerciales.

**38.2.10** 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.

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

## **ARTÍCULO 39: POLÍTICAS PARA LA OCUPACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y DE LOS RECURSOS NATURALES.**

### **39.1 OBJETIVOS**

**39.1.1** Fomentar, organizar, administrar, mantener y dar tratamiento estético a los espacios públicos para transformarlos en espacios educadores, lúdicos y de encuentros ciudadanos.

**39.1.2** 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.

**39.1.3** 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.

**39.1.4** Utilizar las grandes potencialidades de las áreas para 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.

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

### **39.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS**

**39.2.1** El Parque Lineal de La Cimarronas y La Madera corazón y articulador intergeneracional de las gentes de **El Carmen de Viboral**.

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

**39.2.3** El centro urbano con calidad de vida, clima para los negocios, servicios públicos eficientes y mejor infraestructura física, donde se puede 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.

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

**39.2.5** 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.

**39.2.6** 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, Parque Tecnológico de Antioquia y la Universidad Católica. El municipio deberá fortalecerse administrativamente, convirtiendo las dependencias responsables de las actividades agropecuarias en unidades de verdadero apoyo integral a la actividad agropecuaria.

**39.2.7** 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.

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

## TÍTULO II

### CONTENIDO ESTRUCTURAL

#### CAPÍTULO I

#### ZONIFICACIÓN

**ARTÍCULO 40: ZONIFICACIÓN AMBIENTAL. MEDIDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.** En el protocolo de concertación del P.B.O.T. pactado entre CORNARE y el municipio y que hace alusión al componente ambiental del plan, se adopta con las respectivas modificaciones y fijación de

nuevas fechas concertadas entre ambas partes.

Adóptese la Zonificación y Manejo Físico-Biótico, de conformidad con las siguientes áreas y mapas reseñados:

- 40.1** Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación del Acuerdo 016 de CORNARE y Propuesta de la Simultaneidad): ecosistemas estratégicos (Zp y Zaf), ver mapa No. (000312-10).
- 40.2** Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): aproximación a amenazas y riesgos naturales, zona de protección por susceptibilidad a la erosión, ver mapa No. (000312-11).
- 40.3** Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación del Acuerdo 016 de CORNARE y Propuesta de la Simultaneidad): zonas de protección en retiros de la red hídrica, ver mapa No. (000313-01).
- 40.4** Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): zona de regulación hídrica, ver mapa No. (000313-02).
- 40.5** Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): sitios de localización potencial de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de aguas residuales municipales, ver mapa No. (000313-03).
- 40.6** Área de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): zona de altas densidades de ocupación y actividades humanas, ver mapa No. (000313-06).
- 40.7** Áreas de competitividad ambiental del AOA (Zonificación de la Propuesta de la Simultaneidad): síntesis de la propuesta ambiental (incluye superposición con red vial principal), ver mapa No. (000314-01).

**ARTÍCULO 41: ZONIFICACIÓN ESPACIAL. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.** Adóptese los siguientes perímetros Urbano, de Expansión Urbana y Rural para el **Municipio de El Carmen de Viboral**

**41.1 PERÍMETRO URBANO.** El Perímetro Urbano del Municipio de El Carmen de Viboral será el que coincida con el perímetro sanitario para garantizar la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización (construcción de vías y redes secundarias).



Luego de revisados y evaluados los Perímetros Urbano y Sanitario, acorde con el Acuerdo 096 de 2000, se deduce que es necesario excluir del Perímetro Urbano el área de la margen derecha aguas abajo de la Quebrada La Cimarrona por no tener factibilidad técnica de acceder a los servicios públicos, al igual que parte de la zona ubicada en el sector La María hacia el norte del municipio debido a que la cota de esta zona es inferior a la cota de la Planta de Tratamiento de Agua Residuales.

Cabe mencionar que la dificultad técnica se presenta sólo para abastecer los servicios de alcantarillado.

Existen predios en el Perímetro Urbano que no cuentan con redes de acueducto y alcantarillado, tienen viabilidad técnica del servicio, más no económica. El procedimiento a seguir por parte de La Cimarrona E.S.P. y del municipio para estos casos es la obligatoriedad para que su desarrollo esté a cargo del propietario o interesado.

**PARÁGRAFO 1:** Previos estudios técnicos y jurídicos, autorízase a la Administración Municipal y a la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios La Cimarrona E.S.P. para que conjuntamente y en un término máximo de cuatro (4) meses definan para el Municipio de El Carmen de Viboral el perímetro urbano y sanitario, mediante un inventario detallado de todos los lotes y/o predios que lo componen; previa presentación y aprobación por parte de la Corporación Concejo Municipal.

**PARÁGRAFO 2:** El proceso deberá ser abordado directamente por la Administración Municipal, informándosele a la comunidad.

**41.2 PERÍMETRO DE EXPANSIÓN URBANA:** El perímetro de expansión urbana del **Municipio de El Carmen de Viboral**, será el siguiente:

Para complementar el territorio necesario para albergar la población urbana que tendrá **El Carmen de Viboral** hasta el año 2011 (aproximadamente 25.000 habitantes), se definen como suelo de expansión, a mediano y largo plazo, las siguientes porciones del territorio:

**41.2.1 Para el Período 2006–2010:** Será el territorio ubicado en la U.E.F. sur, delimitado de la siguiente manera:

Tomando como punto de partida el No.3 del Perímetro Urbano, se sigue en la misma línea hacia el Oriente, cruzando el predio 043-308, continuando aproximadamente en la misma dirección por los linderos de los predios Nos. 256, 215, 320 y 321 de la zona suburbana 4 (vereda 043), en una longitud aproximada de 430 metros, hasta el punto A demarcado en el predio 321. Aquí se gira a la izquierda en un ángulo cercano a 90° grados y se avanza hacia el Norte lindando con la zona suburbana 3 en una longitud aproximada de 400 metros, hasta un punto situado en el predio 365 a una distancia de 50 metros de la carretera a Betania (punto B). En este punto se gira a la derecha y se continúa hacia el Oriente por una línea situada a 50 metros de la carretera a Betania, Paraje “Puente Larga”, hasta el punto C, ubicado sobre la margen izquierda de la Quebrada La Cimarronas. Se toma esta línea de la Quebrada Aguas Abajo en todas sus curvas hasta su confluencia con un caño de agua que viene bordeando el perímetro urbano, cercano a la confluencia de las Quebradas La Madera y La Cimarronas. Por este caño se avanza aguas arriba en todas sus vueltas, hasta encontrar el punto 7 del perímetro urbano. De aquí en adelante se avanza hacia el Sur, siguiendo el perímetro urbano (puntos 6, 5, 4 y 3) hasta llegar a este último punto de partida. Igualmente se considera área o suelo de expansión a largo plazo, la porción de territorio delimitada por las zonas suburbanas 1 y 2 y por el perímetro urbano.

**41.2.2 Para el Período 2011 en Adelante:** Previendo con visión futura, el área de expansión necesaria a muy largo plazo (más de 12 años), se define de una vez, sujeto a revisión posterior en la nueva versión del Plan de Ordenamiento, el área que ocuparía comprende en principio las zonas suburbanas 1 y 2 (las cuales se definen en el componente rural) y algunas zonas aledañas. Esta zona de expansión a futuro lejano, deberá ser en su momento una zona básicamente residencial de baja densidad, como resultado de las zonas suburbanas que agrupará con una normatividad que así lo inducirá.

**41.3 SUELO RURAL:** El Suelo Rural del **Municipio de El Carmen de Viboral**, será el siguiente: De acuerdo con la definición de la Ley 388, son los terrenos no aptos para uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural de **El Carmen de Viboral** se subdivide en 56 veredas o parajes, cuyos límites serán en principio los establecidos en la formación catastral levantada por la “División de Catastro Departamental” a escala 1:10.000 en el año de 1996, con las siguientes observaciones:

De las 56 veredas o parajes allí registradas, con su respectivo código, 15 corresponden solamente a parajes que ostentan esa denominación, pero que no constituyen por sí solas veredas propiamente dichas. Estas “veredas o parajes” son los siguientes (entre paréntesis aparece su código): Cocorná (013), San Juan (015), Juntas (018), La Quebra (019), Quebradona (020), Villa Hermosa (025), Los Churimales (026), La Confusa (030), Cúcuta (031), Belén - Cocorná (032), El Viadal (038), San Eusebio (052), La María (058), Chorro Hondo (059), Ojo de Agua (065).

Por el contrario, existen otras cinco veredas debidamente reconocidas por la comunidad y por los estamentos oficiales que no aparecen en los planos citados; obviamente no tienen código asignado. Estas son: El Salado, desmembrada de Quirama; San Vicente, desmembrada de La Esperanza; Agua Bonita, desmembrada de El Roblal; El Estío, desmembrada de El Porvenir y Mirasol, cuyo territorio es el de la vereda o paraje La Quebra y otra parte desmembrada de Morros.

La Vereda “Chaverras” (033) es en realidad reconocida en el ámbito Municipal como Belén-Chaverras.

Los territorios de las “Veredas o Parajes” citados corresponden a las siguientes:

- 41.3.1** Cocorná (013) y Quebradona (020), pertenecen a la vereda San José (021).
- 41.3.2** San Juan (015) pertenece a la vereda Mazorcal (016).
- 41.3.3** Juntas (018) y Belén-Cocorná (032) pertenecen a la vereda Belén-Chaverras (033).
- 41.3.4** La Quebra (019), como ya se dijo, pertenece a la vereda Mirasol.
- 41.3.5** Villa Hermosa (025) y parte de Los Churimales (026), pertenecen a la vereda Dos Quebradas (066).
- 41.3.6** Otra parte de Los Churimales (026) pertenece a la vereda El Ciprés (027).
- 41.3.7** La Confusa (030) pertenece a la vereda Corales (029).
- 41.3.8** Cúcuta (031) pertenece a la vereda San Lorenzo (037).
- 41.3.9** El Viadal (038) pertenece a la vereda La Esperanza (039).
- 41.3.10** San Eusebio (052) pertenece a la vereda Viboral (051).
- 41.3.11** La María (058) y Chorro Hondo (059) pertenecen a la vereda Cristo Rey (061).

**41.3.12** Ojo de Agua (065) pertenece a la vereda Las Garzonas (060).

Existen algunos parajes y/o veredas ubicados en las zonas de frontera con municipios limítrofes que sufren el problema de identidad. Es el caso de: San Juan y Las Acacias con sus veredas homónimas en La Unión; Guamito (046) con la misma en La Ceja; Santa Ana y Ojo de Agua con sus homónimas en Rionegro; Aldana y San Eusebio con idénticos nombres en veredas de El Santuario; San Vicente, Los Churimales, Villa Hermosa, El Roblal, El Retiro, El Cocuyo, El Estío, con veredas de Cocorná.

Los conflictos de límites sin aclarar con Rionegro en las veredas Santa Ana y Ojo de Agua; y con Cocorná con las Veredas El Estío, El Cocuyo y El Retiro se deben solucionar como una acción concreta del presente Acuerdo de Revisión y Ajustes al Plan de Ordenamiento. Se debe iniciar este trabajo con la autoridad competente, pues la ambigüedad en su identidad crea problemas para la ejecución de obras de equipamiento en esas veredas y para la oferta de servicios a la comunidad afectada.

Una vez adoptada LA REVISIÓN y AJUSTES A CORTO PLAZO DEL P.B.O.T., el Alcalde Municipal propiciará la concertación con los Alcaldes de los municipios vecinos, quienes promoverán un Proyecto de Ordenanza con el propósito de aclarar la situación de límites territoriales en conflicto. Esta iniciativa será promovida con el Gobernador o a través de la Asamblea Departamental.

Los Parajes Churimales, Encimada, Vista Hermosa harán parte de la U.E.F. a la que corresponda su vereda. A las comunidades se les aclarará que estos sitios no son veredas, sino parajes.

## CAPÍTULO II

### ARTICULACIÓN

**ARTÍCULO 42: ADÓPTESE LA ARTICULACIÓN COMO INSTRUMENTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON SUS COMPONENTES.** Ejes Viales de Competitividad (Red Vial), Red de Centros y Ejes Hídricos (Red de Parques Lineales).

**ARTÍCULO 43: SISTEMA DE EJES VIALES DE COMPETITIVIDAD.** Mapa 000324-01: La propuesta de zonificación está inscrita en la determinación de ejes viales jerarquizados, realizada ésta en función de su importancia territorial como infraestructura de transporte y función articuladora y de incidencia en la comercialización. 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:

### **43.1 SISTEMA DE EJES VIALES AGROPECUARIOS**

**43.1.1 Eje vial Agropecuario Estructurante número 1:** Autopista Medellín–Santafé de Bogotá (municipios de Guarne–San Vicente–Rionegro–Marinilla–**El Carmen de Viboral**–El Santuario).

**43.1.2 Eje vial Agropecuario Estructurante número 2:** El Retiro–La Ceja–La Unión

**43.1.3 Eje Agropecuarios estructurante número 3 de enlace entre los ejes 1 y 2:** La Unión–**El Carmen de Viboral**–El Santuario–Autopista Medellín–Santafé de Bogotá.

#### **43.1.4 Ejes viales Agropecuarios municipales asociados.**

**43.1.4.1** N.1: El Canadá–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**43.1.4.2** N.2: Rionegro–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**43.1.4.3** N.3: Zona Sur de **El Carmen de Viboral**–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

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

### **43.2 SISTEMA DE EJES VIALES INDUSTRIALES**

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

#### **43.2.2 Ejes viales municipales Industriales Asociados**

**43.2.2.1** N.2: Vía **El Carmen de Viboral**–Rionegro; Rionegro (La Macarena)–Belén (Marinilla).

### **43.3 SISTEMA DE EJES VIALES DE TURISMO Y SERVICIOS**

**43.3.1 Eje vial estructurante de Turismo y Servicios número 1:** Medellín, Las Palmas-La Fe– Rionegro–Marinilla–San Rafael.

#### **43.3.2 Eje vial Municipal Asociado de Turismo y Servicios:**

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

**ARTÍCULO 44: INVENTARIO Y CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN URBANO REGIONAL.** Para consignar en un sólo documento las vías rurales y urbanas municipales que de alguna forma se relacionan con la Red

Vial Subregional, Departamental y Nacional, se diseñó una tabla que contuviera la mayor cantidad de información posible y permitiera definir en forma inmediata y fácil su clasificación, articulación, estado actual y proyección futura.

La tabla de Inventario Vial contiene:

- 44.1** Columna Eje Vial: en las columnas que la componen se coloca el número del eje vial estructurante o asociado que se esté analizando.
- 44.2** Nombre: se escribe el nombre del tramo en análisis correspondiente al nombre del lugar donde inicia, donde pasa y termina. Ejemplo, Vía Rionegro–El Carmen.
- 44.3** Longitud: distancia de un Km. del tramo de la vía.
- 44.4** Articulación: corresponde a la vía estructurante y/o asociada, con la cual se cruza o comparte influencia.
- 44.5** Carácter: es la función básica de la vía, es decir, es el uso que le permiten los usuarios. Ejemplo, la vía Marinilla–El Peñol–Guatapé es de carácter turístico y/o transporte de agro insumos.
- 44.6** Jerarquía: corresponde al nivel Nacional, Departamental o Municipal al que pertenece. Las vías de orden Nacional y Departamental están estipuladas por leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas.
- 44.7** Especificaciones: son las características geométricas que determinan las clasificaciones de las vías.
- 44.8** Topografía: es el relieve que predomina en la zona, puede ser E., M., O., P.
- 44.9** Sección: es el ancho actual de la banca, incluye los ejes de las cunetas.
- 44.10** T.P.D.: Tránsito Promedio Diario, número de vehículos que circulan por la vía en un día.
- 44.11** Tipo de Sección: es la sección transversal típica que se diseñará para mejorar la capacidad de la vía y depende de la topografía del terreno y del T.P.D. futuro.
- 44.12** Proyecto: corresponde al mejoramiento o transformación futura de la vía propuesta.
- 44.13** Especificaciones: son retiros, área de protección, obras de concreto importantes que afectan la vía.

**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 y deberá aprovechar al máximo la estructura existente.

Este Inventario Vial Municipal, Actualizado a 2006, se adoptará una vez finalice la formulación del Plan Vial y sea aprobado por la Administración Municipal, el cual hará parte integral del Acuerdo de Revisión y Ajustes al Plan Básico de ordenamiento Territorial -P.B.O.T.-

**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 con la normatividad del artículo anterior, adóptese la siguiente clasificación:

- 47.1        **N1:** Nacional de Primera Categoría.
- 47.2        **N2:** Nacional de Segunda Categoría.
- 47.3        **N3:** Nacional de Tercera Categoría.
- 47.4        **D1:** Departamental Primaria.
- 47.5        **D2:** Departamental Secundaria.
- 47.6        **D3:** Departamental Terciaria.
- 47.7        **M:** Vía de Competencia Municipal, que une la cabecera con otros municipios y/o con las veredas y Centros Poblados.
- 47.8        **V:** Vía Veredal de competencia municipal que une las veredas entre sí 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:

- 48.1** 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.
- 48.2** 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.
- 48.3** 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.
- 48.4** Las vías veredales deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las vías departamentales terciarias. Ancho de banca mínimo 7.00 metros en afirmado.

**ARTÍCULO 49: 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 pavimentadas 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

La variación del cuadro anterior dependerá de la normatividad que para el caso expida el Gobierno nacional o Departamental.

- 49.1** Las bahías de desaceleración, de descargue de carga y pasajeros, las glorietas e intercambios viales, se definirán en el terreno. De acuerdo a los diseños existentes y normas vigentes aplicables al tipo de vía.
- 49.2** Las vías rurales deberán contar con una óptima señalización que permita un tránsito seguro de día y de noche.
- 49.3** Se implementarán bahías a modo de miradores turísticos y ecológicos en aquellas vías donde la altura del terreno y el paisaje así lo permitan.

**ARTÍCULO 50: RED DE CENTROS URBANOS.** Articúlese la cabecera del **Municipio de El Carmen de Viboral** 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 51: JERARQUÍA DE LOS CENTROS.** Los centros se clasifican según su calidad de vida y equipamiento así:

- 51.1 SEGÚN SU JERARQUÍA:** Centro Urbano de Primer Orden (CU1), Centro Rural de Primer Orden o Corregimiento (CR2), Centro Rural Cabecera de U.E.F. (CR3), Centro Rural Básico o Veredal (CR4) y Centro Rural de Categoría Especial (CE).

**51.2 SEGÚN SU CALIDAD DE VIDA Y SUS REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO-CENTROS DE U.E.F.:** Estos centros serán los núcleos de las Unidades Espaciales de Funcionamiento (U.E.F.), 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 (U.E.F.) 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.

**ARTÍCULO 52: RED HÍDRICA.** El parque lineal de la quebrada La Cimarronas deberá articularse a la Red Subregional de parques lineales a partir de su continuidad hasta el límite con Rionegro.

### CAPÍTULO III

#### SECTORIZACIÓN

**ARTÍCULO 53: RELACIONES URBANO–RURALES.** Organización Comunitaria. El desarrollo territorial implica un proceso permanente de construcción colectiva donde todos los actores puedan tener un espacio claro y definido para realizar sus aportes y analizar, evaluar y mantener los resultados del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal y Subregional.

Es necesario que el Gobierno Municipal garantice esta participación y diseñe los mecanismos y estrategias para facilitar dicha participación.

El proceso de descentralización debe fortalecerse desde la nación a los departamentos, de los departamentos a las regiones y municipios y de estos a los barrios y veredas, y son las organizaciones comunitarias e institucionales, quienes están llamadas a jalonar de la mano de las administraciones municipales este proceso, fomentando la concertación de intereses sociales, económicos y urbanísticos.

Además de los mecanismos de participación comunitaria definidos en la Ley 134 de 1994, Ley 743 de 2002 y Ley 388 de 1997, el Plan define a continuación el Sistema de Organización Comunitaria para fortalecer la relación urbano–rural y municipio–región a manera de compromisarios para la implementación del Plan.

**ARTÍCULO 54: SISTEMA DE ORGANIZACIÓN DE ALCANCE SUBREGIONAL Y REGIONAL.** Son grupos de instituciones o de líderes que trabajan en concertación de políticas, acciones y proyectos de alcance subregional y regional. Su fin principal

es el trabajo interinstitucional, político, económico y social para consolidar el desarrollo, en especial el trabajo encaminado a establecer mejores niveles de competitividad, más autonomía regional, la búsqueda de caminos hacia la paz, la promoción nacional e internacional y la consolidación de la Provincia del Oriente Antioqueño.

**54.1 ESTE SISTEMA CONFORMA EL PRIMER NIVEL DE COMPROMISARIOS DEL PLAN SUBREGIONAL Y MUNICIPAL.**

Fundación Comité de Desarrollo Empresarial del Oriente Antioqueño FUNDE conformado por: SENA, CORNARE, Cámara de Comercio, CORPOICA, Corporación Empresarial del Oriente, MASORA, ASOCOLFLORES, FUNORIE, Actuar Famiempresas, Colegio Altos Estudios de Quirama, Parque Tecnológico de Antioquia, EAFIT, Zona Franca, Universidad Católica, Politécnico Jaime Isaza Cadavid, MUSA, MASER, Universidad de Antioquia.

**54.2 AL INTERIOR DE MASORA EXISTEN DOS INSTANCIAS DE GRAN IMPORTANCIA:**

**54.2.1 Junta Administradora:** conformada por los nueve (9) alcaldes de los municipios asociados.

**54.2.2 Comisión Técnica del Altiplano:** Conformada por los Secretarios de Planeación o quien haga sus veces en los nueve (9) municipios. 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.

**54.2.2.1** Asociación de Concejales del Oriente Antioqueño–ACORA-

**54.2.2.2** Asociación de Consejeros Territoriales de Planeación del Oriente Antioqueño.

**54.2.2.3** Asociación de Líderes del Oriente–ALO-

**54.2.2.4** Comité de Encuentro de Líderes del Oriente.

**54.2.2.5** Corporación Vida, Justicia y Paz.

**54.2.2.6** Asociación de Organizaciones Ambientalistas del Oriente – ADOA-

**54.2.2.7** Federación Colombiana de Municipios, Capítulo Antioquia.

**54.2.2.8** Consejo Directivo del Laboratorio de Paz.

**54.2.2.9** Agencia de Desarrollo Local

**ARTÍCULO 55: SISTEMA DE ORGANIZACIÓN COMUNITARIA DE ALCANCE MUNICIPAL.** Está conformada como apoyo a los sistemas de planeación zonal y de acuerdo con las propuestas de sectorización presentadas por el P.B.O.T., sus miembros trabajan directamente por el desarrollo del Municipio de El Carmen de Viboral, 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.

**55.1 ESTE SISTEMA ESTÁ CONFORMADO DE LA SIGUIENTE MANERA**

**55.1.1 A Nivel Municipal:**

**55.1.1.1** Consejo Territorial de Planeación.

**55.1.1.2** Veedurías Ciudadanas.

**55.1.1.3** Consejo Consultivo de Planeación.

**55.1.2 A Nivel Urbano:**

**55.1.2.1** Juntas de Acción Comunal de cada barrio.

**55.1.2.2** Junta de U.E.F. urbanas conformada por los presidentes de las juntas de acción comunal de los barrios pertenecientes a cada U.E.F.

**55.1.2.3** Consejo Municipal de Política Social–COMPOS-.

**55.1.2.4** Junta Administradora Local –J.A.L.-.

**55.1.3 A Nivel Rural:**

**55.1.3.1** Las Juntas Administradoras Locales -J.A.L.- por ser elegidas popularmente.

**55.1.3.2** Las Juntas de Acción Comunal de cada vereda –J.A.C.-.

**55.1.3.3** La Junta U.E.F. Rural. Conformada por los Presidentes de las Juntas de Acción Comunal de las veredas pertenecientes a las U.E.F.

**55.1.3.4** El Consejo de Desarrollo Rural.

**55.1.3.5** Las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales.

## **55.2 FUNCIONES**

Estos niveles de compromisarios se organizan, entonces, desde los niveles de barrio, vereda U.E.F. y/o Corregimiento y sus funciones principales son:

**55.2.1** 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 del Componente Rural el Plan Veredal, realizado inicialmente para la comunidad más pobre, de acuerdo con el número de personas encuestadas por el SISBEN.

**55.2.2** Actualizar semestralmente la información veredal y de U.E.F., en cuanto al número de personas, el número de viviendas y el número de hogares.

**55.2.3** Gestionar los proyectos de acuerdo con las tablas de calidad de vida presentadas en el Plan<sup>1</sup> y hacer seguimiento del aumento del índice de calidad de vida básica en cada vereda y U.E.F.

**55.2.4** De acuerdo con el Plan, presentar en forma organizada y concertada proyectos por U.E.F. y por 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 (3) períodos de alcaldes posteriores a la aprobación del P.B.O.T. en 1999.

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

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

**55.2.7** Promover el crecimiento y desarrollo económico de acuerdo con las 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.

---

<sup>1</sup> Ver Componente General, Contexto General, La Población y su Calidad de Vida

**55.2.8** 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 56: ORGANIZACIONES MUNICIPALES.** Las Organizaciones Municipales para El Carmen de Viboral, se reseñan en el siguiente cuadro:

### ORGANIZACIONES MUNICIPALES

JUNTAS U.E.F.	JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL POR VEREDA
Junta de Santa Rita	La Honda Santa Rita Santo Domingo
Junta de El Retiro	La Cascada El Estío El Cocuyo El Retiro Agua Bonita El Roblal La Cristalina El Porvenir
Junta Santa Inés	Santa Inés La Represa Palizadas El Brasil Dos Quebradas La Aguada Morros Mirasol

<p style="text-align: center;"><b>Junta de La Esperanza</b></p>	<p style="text-align: center;">La Esperanza San Vicente El Ciprés Corales</p>
<p style="text-align: center;"><b>Junta de La Madera</b></p>	<p style="text-align: center;">La Madera Mazorcal La Linda Las Acacias Vallejuelo</p>
<p style="text-align: center;"><b>Junta de La Chapa</b></p>	<p style="text-align: center;">La Chapa San José Belén Chaverras San Lorenzo Boquerón La Florida Guarinó</p>
<p style="text-align: center;"><b>Junta de Aguas Claras</b></p>	<p style="text-align: center;">Aguas Claras La Milagrosa El Cerro Quirama Guamito Santa Ana La Sonadora El Salado Samaria</p>
<p style="text-align: center;"><b>Junta de Las Garzonas</b></p>	<p style="text-align: center;">Las Garzonas Alto Grande La Palma Cristo Rey</p>
<p style="text-align: center;"><b>Junta de La Aurora</b></p>	<p style="text-align: center;">La Aurora Las Brisas Viboral Rivera Aldana Abajo</p>
<p style="text-align: center;"><b>Junta de Campo Alegre</b></p>	<p style="text-align: center;">Betania Camargo Campo Alegre</p>

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

**ARTÍCULO 57: 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 58: DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL.** Se consideran como parte integrante del espacio público municipal de El Carmen de Viboral todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998 que sean pertinentes a su ubicación geográfica y a su propio desarrollo, tanto urbano como rural.

**ARTÍCULO 59: CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** En términos generales, el espacio público de El Carmen de Viboral estará conformado por: las vías (vehiculares o 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, áreas de protección y todos los bienes de uso público o colectivo, Las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, parques naturales y parques pulmón, etc.

La cartografía de espacio público será actualizada en el mapa 148144-12-A\* de acuerdo a los nuevos espacios adquiridos o adecuados para tal fin.

En el cuadro siguiente se presenta cada uno de los elementos actuales de espacio público y su cuantificación en m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN	Nº. TOTAL DE PREDIOS	ÁREA TOTAL EN M. 2
Andenes	16	2.913
Zonas Verdes	18	4.445
Vías	86	50.427
Espacios Para Actividades Deportivas y Recreativas (canchas, coliseo, etc.)	7	26.278
Zonas de Parqueo	6	540
Otros Bienes de Uso Público Colectivo (Escuelas, Colegios, salones comunales, etc.)	43	156.393
Parques, Plazas y Plazoletas	5	16.801
Predios de Protección (Propiedad del Municipio y de La Cimarrona)	21	1.802.203
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>202</b>	<b>2.060.000</b>



**ARTÍCULO 60: PROYECTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO**

- 60.1** Construcción de las etapas faltantes del Parque Lineal de la Quebrada La Cimarronas en sus tramos urbano y rural, hasta el límite con Rionegro.
- 60.2** Construcción de los “Parques Miradores Urbanos” de: Sector Oriental, área urbana (carretera a La Aurora).  
Sector Occidental (lote entre proyecciones de las Calles 29 y 30)
- 60.3** Construcción de los “Parques Pulmón”:
- 60.3.1** Sector carrera 34 x calle 34.
- 60.3.2** Sector contiguo a la Unidad Deportiva. Norte, proyección futura calle 39.
- 60.3.3** Calle 41 y límite norte urbano (futura carrera 27 x calle 44).
- 60.3.4** Extremo norte perímetro urbano. Parque Pulmón.
- 60.4** Complementación parque María Auxiliadora, Barrio Campo Alegre.
- 60.5** Construcción de las circunvalares urbanas como vías – paisajísticas.
- 60.6** Realización y Adopción del estudio e inventario del patrimonio arquitectónico, urbanístico y natural del territorio municipal. Dando cumplimiento al Acuerdo 025 de 2004 el cual tiene como uno de sus proyectos “Declaración de Patrimonio Cultural” en la Línea Estratégica Patrimonio Cultural y en el Programa de Ejecuciones figura como Conservación de la Vida Cultural.

**ARTÍCULO 61: 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 62: POLÍTICAS PARA EL PLAN VIAL**

- 62.1** Incentivar el funcionamiento del Municipio de **El Carmen de Viboral**, a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes que permitan la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal, en las áreas urbana y rural.
- 62.2** 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 en los del área rural.

### **ARTÍCULO 63: ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA EL PLAN VIAL**

Diseño y dimensionamiento del Plan Vial Municipal.

Mejoramiento de la red vial municipal de comunicación con otras localidades, en especial con La Unión, El Santuario y Marinilla.

Interconexión de los Centros Rurales de segundo orden a partir de los anillos viales.

### **ARTÍCULO 64: PROYECTOS VIALES.**

- 64.1** Formulación del Plan Vial Municipal de acuerdo con levantamientos topográficos más precisos.
- 64.2** Organización de las rutas de transporte estratégicas que favorezcan a los habitantes rurales.
- 64.3** Mejoramiento y articulación al Plan Vial Municipal de la vía La Ceja del Tambo.
- 64.4** El Carmen de Viboral–El Santuario.
- 64.5** Construcción del Centro de Comercio y Transporte en la cabecera urbana.

**ARTÍCULO 65: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL–V.I.S.-** Se debe considerar como asociado al concepto de Vivienda de Interés Social –V.I.S.- 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 66: SUPUESTOS BÁSICOS PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL–V.I.S.-** 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.

- 66.1** 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.
- 66.2** 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.
- 66.3** El número promedio de ocupantes de una vivienda de este tipo estará entre 4 y 5 (4.5 en promedio, de acuerdo con las tendencias demográficas actuales), compuesta generalmente por los dos padres y 2 ó 3 hijos.
- 66.4** 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).
- 66.5** 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.
- 66.6** La localización de los terrenos factibles de destinar a Vivienda de Interés Social –V.I.S.-, deberá cumplir dos condiciones:
  - 66.6.1** Que los terrenos no sean los de muy alto precio en el territorio urbano.
  - 66.6.2** Que no por esta condición se vaya a producir segregación social que condene a los más pobres a vivir en los sitios más inadecuados.
- 66.7** Las personas naturales o jurídicas que emprendan programas de VIS deberán garantizar la calidad de las obras propuestas en el proyecto aprobado por el municipio. Para ello, éste, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, exigirá las pólizas o avales bancarios que considere pertinentes.
- 66.8** Conjuntamente con los estudios y diseños técnicos, se presentará un estudio socioeconómico y de demanda de VIS que permita al municipio medir el impacto real en la población y que garantice el beneficio a las

personas de los niveles I, II y III del SISBEN.

**66.9** Para que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, otorgue a los urbanizadores los permisos de subdivisión y venta, bien sea de lotes o viviendas que hacen parte del proyecto de urbanismo, será requisito fundamental que las obras correspondientes al urbanismo aprobado estén ejecutadas completamente.

**66.10** Con el fin de mantener actualizado el estimativo del déficit de vivienda de interés social, se elaborará y mantendrá actualizado un censo sobre el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, urbano y rural, A PARTIR DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA EN EL CENSO REALIZADO POR EL DANE EN EL AÑO 2005 para la aplicación de los recursos disponibles para tal fin.

#### **ARTÍCULO 67: UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL–V.I.S.-**

Teniendo en cuenta todas las consideraciones e información anteriores, por una parte; y añadiéndole otra muy importante, cual es el hecho de que el mayor porcentaje (muy alto) de la vivienda que se construye en este municipio está dentro del tope de precio que se ha usado para definir la V.I.S. y que sus beneficiarios han sido y serán también familias que tienen ingresos mensuales por debajo de cuatro (4) salarios mínimos mensuales, es claro que los terrenos que se requieren para ubicar futuros programas de V.I.S. no son sólo los necesarios para las familias “sisbenizadas” carentes de vivienda, sino, además, para la mayor parte de la población actual y futura que aspira a una vivienda propia.

De otro lado, se deben tener en cuenta para asignar los terrenos que se dediquen a albergar programas de V.I.S. factores objetivos como la disponibilidad muy próxima de las redes de servicios públicos (o en su defecto, considerar cuál sería la participación del municipio en este sentido), la disponibilidad actual o potencial de la infraestructura del equipamiento comunitario básico (educación, salud, recreación, religioso, transporte), la estructura urbana actual y propuesta y, además, el mayor conocimiento posible de precios y mercado de la tierra.

Por estas razones, los terrenos que se destinan en el P.B.O.T. para localizar la V.I.S. a mediano y largo plazo, son bastante más extensos que los que efectivamente se requerirían bajo consideraciones de la mayor pobreza solamente.

Se observan así en el mapa No.148144-05 A\* (Componente Urbano) los terrenos que se designan para desarrollar programas de V.I.S.; varios de ellos complementarios de otros proyectos anteriores que han sido construidos por el municipio (FOVIS) o por entidades privadas, asociativas la mayoría de ellos. Obsérvese, además, que las áreas que se han previsto como zonas de expansión a corto y mediano plazo son con este objetivo.

Dentro de estos terrenos se contemplan igualmente los necesarios para reubicación, específicamente el caso grave del “Barrio Los Ángeles” que se propone reasentarlo

ordenadamente, según la zona definida para vivienda de interés social.

El Alcalde queda facultado para gestionar la viabilidad de obtener terrenos para este fin en las zonas propuestas en el P.B.O.T. priorizando la zona occidental y someterlos a consideración del Concejo Municipal.

**PARÁGRAFO:** Es necesario Actualizar y complementar la reglamentación en materia de vivienda de interés social de acuerdo a los Decretos 2060 y 2083 de 2004 y a las normas vigentes al momento de emprender cualquier acción en esta materia. En los artículos correspondientes a la zona urbana y rural del presente acuerdo se tratan dichas normas.

**ARTÍCULO 68. INCORPORACIÓN DE LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Se incluye en el Componente General del Acuerdo de Revisión y Ajustes al P.B.O.T., el componente de la prevención y reducción del riesgo en los procesos del ordenamiento territorial. En este artículo se describen algunos conceptos, definiciones y normas sobre el tema, los cuales ayudarán a comprenderlo mejor y hacer una buena planificación e incorporación de ellos el ordenamiento del territorio.

#### **68.1 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

**68.1.1** Se define como Riesgo a una situación potencial, se puede definir como las posibles consecuencias desfavorables económicas, sociales y ambientales que pueden presentarse a raíz de la ocurrencia de un evento dañino en un contexto de debilidad social y física ante el mismo.

**68.1.2** El Desastre se refiere a las consecuencias de no manejar o intervenir a tiempo las situaciones de riesgo.

**68.1.3** La Amenaza hace referencia a la probable ocurrencia de un fenómeno, sea natural o generado por el hombre de manera no intencional, que tenga la potencialidad de generar daños y pérdidas en un contexto social, temporal y espacial determinado.

**68.1.4** La Vulnerabilidad hace referencia a la susceptibilidad o debilidad que presenta una sociedad frente a las amenazas que la afectan y su capacidad de sobreponerse luego de la afectación. La vulnerabilidad es un fenómeno eminente mente social relacionado con las carencias de desarrollo que presenta una sociedad.

**68.2 LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO.** Cuando se habla de reducción y prevención del Riesgo se habla de las acciones emprendidas integralmente sobre los factores que generan el riesgo (amenazas y vulnerabilidad) con el fin de evitarlo o reducir su nivel aportando con esto al desarrollo de las áreas intervenidas.

La prevención y reducción del riesgo está compuesta por acciones que se toman antes de los desastres “**ex ante**” y que tienen por objeto evitar su ocurrencia y reducir su impacto potencial, así como aquellas dirigidas al de los desastres “**ex post**” que buscan restablecer las condiciones de vida de las poblaciones afectadas luego del impacto con el fin de no generar nuevos riesgos.

Las acciones “**ex ante**” se clasifican en: Prevención, mitigación, transferencia y preparación.

Las acciones “**ex post**” son: la atención, la rehabilitación y la reconstrucción.

**68.3 GESTIÓN DEL RIESGO.** Desde la planeación y el ordenamiento territorial tiene un papel preponderante las acciones de prevención y mitigación del riesgo, ya que estas son las que permiten corregir las situaciones de riesgo existentes, **gestión del riesgo correctiva**, o evitar su generación ante nuevos proyectos que se desarrollen en el territorio, **gestión del riesgo prospectiva**.

**68.3.1 La gestión correctiva del riesgo** se realiza mediante la zonificación y la reglamentación de las áreas ya ocupadas, consideradas en alto riesgo, determinando los tratamientos a seguir de acuerdo con la posibilidad técnica, económica y social de intervención o de mitigación, dentro de las cuales se encuentra la recuperación urbanística, el mejoramiento integral de barrios y la reubicación de familias en alto riesgo.

**68.3.2 La Gestión prospectiva del riesgo** está dirigida a las áreas no desarrolladas con el fin de determinar formas seguras de ocupación, en el sentido que se evite y/o regule la ocupación de áreas propensas a la ocurrencia de amenazas.

**68.4 MARCO NORMATIVO.** Al momento de Incorporar cualquier proyecto o acción sobre la prevención y reducción del riesgo a los procesos del ordenamiento territorial es necesario tener en cuenta la normatividad vigente.

A continuación se describen las leyes, decretos y otras disposiciones jurídicas, vigentes a la fecha, que reglamentan el accionar del estado y de las entidades responsables del desarrollo municipal y la prevención y reducción del riesgo, cuyo objeto principal es el de proteger la vida y el patrimonio de los ciudadanos.

**68.4.1 Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 2.**

**68.4.2 Ley 46 de 1988** reglamenta la creación del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres –S.N.P.A.D.-

**68.4.3 Decreto Ley 919 de 1989** establece la obligación de trabajar en prevención de riesgos naturales y tecnológicos.

**68.4.4 Decreto 93 de 1998** por el cual se adopta el Plan Nacional de

Prevención y Atención de Desastres –P.N.P.A.D.- define objetivos, principios, estrategias y programas de política nacional.

**68.4.5 Ley 400 de 1997** por la cual se reglamentan las construcciones sismorresistentes.

**68.4.6 Ley 9ª de 1989**, define responsabilidades de los municipios en cuanto a la seguridad de los habitantes en la zona urbana.

**68.4.7 Ley 02 de 1991**, modifica la Ley de Reforma Urbana y define competencias del Sistema Nacional de Prevención y Atención de Desastres para apoyo a los municipios para desarrollar acciones para la eliminación del riesgo en dichas zonas.

**68.4.8 Ley 152 de 1994** o Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, incluye, en materia de planificación, la ratificación de la sostenibilidad ambiental y la necesidad de los planes de ordenamiento municipal.

**68.4.9 Ley 388 de 1997** o Ley de Ordenamiento Territorial.

**68.4.10 Ley 812 de 2003**, establece el Plan Nacional de Desarrollo 2002–2006 “HACIA UN ESTADO COMUNITARIO.”

**68.4.11 Ley 879 de 1998**, establece las normas de superior jerarquía como las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.

**68.4.12 Decreto 2015 de 2001**, reglamenta la expedición de licencia de urbanismo y construcción con posterioridad a la declaratoria de desastre o calamidad pública.

**68.4.13 Decreto 4002 de 2004**, establece la excepcionalidad, fuerza mayor o caso fortuito para iniciar procesos de revisión de los planes de ordenamiento territorial.

**68.4.14 Ley 99 de 1993** o Ley de Medio Ambiente.

**68.4.15 Decreto 564 de 2006**, reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores urbanos, a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, y se expiden otras disposiciones.

**ARTÍCULO 69: INCORPORACIÓN DE LA ACTIVIDAD MINERA EN LOS PROCESOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Tomando el P.B.O.T. como la base de planificación del territorio municipal en el que se incorporan las actividades productivas y destacando que la minería es una actividad ancestral que genera desarrollo económico, empleo, regalías y aprovecha los recursos naturales no

renovables, pero que igualmente genera impactos ambientales en el agua, el aire, el suelo, la flora, la fauna, el paisaje y en lo socioeconómico, esta actividad debe estar armonizada con la planeación del uso del suelo en los municipios para que pueda coexistir una sostenibilidad de largo plazo.

**69.1 SE DEBE ORIENTAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO** de acuerdo con su vocación de uso, de tal manera que se logre el óptimo aprovechamiento de este y sus recursos asociados junto con un mayor bienestar de la población. Esto implica mantener su integridad física y productiva y reservar una proporción adecuada de suelo para su conservación, preservación, diversidad biológica y estabilidad ecológica.

**69.2 LA INCORPORACIÓN MINERA YA SEA DE ACTIVIDADES, ACCIONES,** proyectos y/o programas a los procesos de ordenamiento del territorio de El Carmen de Viboral, siempre se hará ajustado a la normatividad vigente al momento de emprender cualquiera de las anteriores acciones. A la fecha de La Revisión y Ajustes al P.B.O.T. La norma que regula esta actividad es “El Código de Minas” Ley 685 de 2001 que hará parte integral del Acuerdo de Revisión y Ajustes al P.B.O.T.

**69.3 ZONIFICACIÓN MINERA:** A nivel nacional el territorio se encuentra zonificado en tres grandes áreas:

**69.3.1 Zonas Excluidas de la Minería:** Determinadas en el artículo 34 del Código de Minas y son: áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales. Parque Natural Regional y Reserva Forestal.

**69.3.2 Zonas de Minería Restringidas:** Determinadas en el artículo 35 del Código de Minas y son: Playas, zonas de bajamar y trayectos fluviales; Zonas de interés arqueológico, histórico o cultura; áreas ocupadas por construcciones rurales como huertas, jardines y solares; áreas ocupadas por construcciones públicas o adscrita a un servicio público acueducto, alcantarillado, escuelas, colegios etc. y todo el Perímetro Urbano.

**69.3.3 Zonas de Uso Minero:** Son áreas donde se puede realizar actividades mineras, previo otorgamiento del título minero y la obtención de licencia Ambiental para iniciar trabajos de construcción, montaje y explotación.

### LIBRO III

### COMPONENTE RURAL



## TÍTULO I

### POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

**ARTÍCULO 70: 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” Así, a través de políticas, acciones, programas y normas se pretende a mediano y largo plazo, desarrollar los contenidos estructurales del respectivo componente.

**ARTÍCULO 71: 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 72: 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 U.E.F., Desarrollo Institucional: instrumentos normativos, de gestión y de pedagogía del territorio.

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

**ARTÍCULO 73: 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.

**73.1: POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO RURAL.** El Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

**73.1.1 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.

**73.1.2 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.

**73.1.3 Dotación de la Infraestructura Básica Veredal:** Según la política anterior, la Administración Municipal dotará de infraestructura básica mínima a cada una de sus veredas durante la vigencia del P.B.O.T.; la cual consistirá en los equipamientos necesarios para la educación, placa polideportiva (donde aún faltan), parques infantiles y salón múltiple, que cumpla las funciones de: biblioteca escolar y comunitaria, centro religioso, salón comunal, centro social, salas de sistemas con internet 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 U.E.F., el municipio descentralizará aquellos programas de cobertura y equipamiento urbano: Servicios de la Casa de la Cultura, servicios administrativos, etc. Cada centro de U.E.F. contará con servicio telefónico.

**73.1.4 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 U.E.F. y centros veredales básicos). En los centros veredales de mayor jerarquía, cabezas de las distintas U.E.F. rurales, se ubicarán durante la vigencia del P.B.O.T. los 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 U.E.F. (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.

**73.1.5 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 radio concéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial.

Se continuará promoviendo el servicio de transporte público a cada centro de U.E.F. exceptuando aquellos centros en donde se dificulte la extensión de la red vial en el largo plazo, con énfasis en los sectores del sur del municipio. 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 priorizará 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 Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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.

## **73.2 POLÍTICAS PARA LOS ASENTAMIENTOS RURALES**

**73.2.1 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 U.E.F., 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 (10) miembros, ES DE MIL METROS CUADRADOS (1000 m<sup>2</sup>), UTILIZANDO UN SISTEMA DE TRATAMIENTO TIPO FAFA (FILTRIO 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 urbanos, previstos igualmente en el presente Plan. La Administración tendrá como objetivo a mediano y largo 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.

**73.2.2 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 U.E.F. 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.

**73.2.3 Fortalecimiento de la Vivienda Rural:** La “vivienda de interés social” para el área rural, se constituye en política del mediano plazo, de acuerdo a la normatividad vigente, tanto a nivel departamental como nacional; 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; teniendo en cuenta las necesidades, los programas y proyectos que a nivel nacional y departamental se

tienen para acceder a subsidios para la V.I.S.

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.

**73.2.4 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 (3) Hectáreas y en mora dos (2) 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 éstas, cien metros (100 m) a la redonda y treinta metros (30 m) 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

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.

**73.2.5 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.

**73.2.6 Participación Comunitaria en la toma de decisiones para reorientar asentamientos rurales no planificados:** Se proveerá a cada vereda y Centros de Agrupación Veredal (U.E.F.) 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.

**73.2.7 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 (U.E.F.), con criterios eminentemente sociales, pues se denota un atraso importante en la inversión pública para la dotación de los equipamientos sociales rurales.

### **73.3 POLÍTICAS DE MANEJO AMBIENTAL**

**73.3.1 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 de la

Quebrada La Cimarronas 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 generis, 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 Autónoma Regional Rionegro-Nare –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.

**73.3.2 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.

#### **73.4 POLÍTICAS PARA USO Y EL MANEJO AGROPECUARIO**

**73.4.1 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, mediante el Convenio con el Parque Tecnológico de Antioquia, PNUD, UNESCO, Agenda de Conectividad y el municipio para el proyecto del CIBERCENTRO SOSTENIBLE, universidades públicas y privadas, con el concurso de centros investigativos en especie y biotecnología como CORPOICA, mediante la tecnología de PRONATA y el apoyo de las dependencias encargadas de la actividad agropecuaria, 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 dependencia municipal encargados de la actividad agropecuaria participarán 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 las comunidades.

**73.4.2 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.

**73.4.3 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 dará aplicación al Acuerdo 173 de 2006, a las Normas Urbanísticas para Parcelación en los Municipio del Altiplano y otras disposiciones que permitan hacer este manejo concertado.



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.

**73.4.4 Reorganización de los Servicios Agropecuarios:** Introducir el concepto de producción limpia. Con base en el diagnóstico de las principales plagas y enfermedades que afectan los cultivos y productos de origen vegetal que se producen en el municipio, realizado por la dependencia municipal encargada de las actividades agropecuarias, se apoyará al campesino para la correcta toma de decisiones 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 P.B.O.T. 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. A través de la dependencia municipal encargada y la Dirección Local de Salud se establecen las acciones pertinentes para garantizar que esto se cumpla.

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.

**73.4.5 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.

**73.4.6 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 en sistemas o distritos de riego.

**73.4.7 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.

**73.4.8 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 de proteger a la agricultura de la competencia desleal y de prácticas comerciales que atentan contra la actividad e introducen variaciones en los precios. El municipio debe establecer mecanismos que le permitan incursionar en el mercado internacional aprovechando el Tratado del Libre Comercio –T.L.C.- con Estados Unidos, a través de la conformación de las cadenas productivas.

**73.4.9 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 una prioridad, el ordenamiento territorial es viable si hay paz.

**73.4.10 Desarrollo Institucional:** Se hará especial énfasis en el desarrollo institucional del municipio, el papel asesor de la Secretaría de Agricultura, o quien haga sus veces, 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. Estos serán fortalecidos y articulados a la Red de Información del Altiplano a través de la Gobernación de Antioquia con el Sistema Subregional de Planificación implementado en las diferentes zonas del departamento. Se revitalizará el papel decisivo de los Consejos Municipales de Desarrollo Rural –C.M.D.R.-, 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.

**73.4.11 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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi –I.G.A.C.-, la definición de regiones deberá corresponder a tres criterios básicos: histórico-cultural, integración espacial y administración territorial. Se buscará 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.

**73.4.12 Fortalecimiento de la Asociación de Municipios:** Teniendo en cuenta que al interior de los departamentos coexisten subregiones, 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.

**73.4.13 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 CO<sub>2</sub> liberando O<sub>2</sub>, en proporción 1/ 0.8. Ésta 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 del liderazgo de la Corporación Autónoma –CORNARE-.

**73.4.14 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 la cual funcione y se articule a la economía Antioqueña, Colombiana e internacional, será la clave para determinar el nivel de vida de la población.

**73.4.15 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 incluidas 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.

**TÍTULO II**  
**INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL**  
**CAPÍTULO I**  
**ZONIFICACIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 74: DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL.**

**74.1 LAS ÁREAS DE COMPETITIVIDAD AMBIENTAL (ACAs), comprenderán:**  
**-ACA de Ecosistemas Estratégicos-**

Ver mapa adjunto, Áreas de Competitividad Ambiental (del municipio), código 148214- 01.

Compuesta por Zonas de protección, Zonas de aptitud forestal, distribuidas en 15 enclaves geográficos a lo largo y ancho del territorio del AOA. En **El Carmen de Viboral** están los Ecosistemas Estratégicos de: Zona 01, de los cañones de Los ríos Melcocho y Santo Domingo (Carmen sur); Zona 012, de los ríos Cocorná y San Lorenzo, (Carmen centro-oriental); Zona 013, Cuchilla de La Madera, límite **El Carmen de Viboral-La Unión-La Ceja del Tambo**.

La lista general de Ecosistemas Estratégicos del AOA se incluye a continuación (los correspondientes a **El Carmen de Viboral** van subrayados):

01. Zona Cañones de los Ríos Melcocho y Santo Domingo, Municipio de **El Carmen de Viboral**.
02. Zona Sector sur de los Municipios de El Retiro y La Ceja del Tambo.
03. Zona Altos de San José, Municipio de San Vicente, límites con Municipio de Concepción.
04. Zona Cuchillas Alto del Órgano, Municipio de Guarne.
05. Zona Alto de Las Cruces, Municipio de Guarne.
06. Zona Plan Alto de Santa Elena sur, parte alta de Rionegro. Límites entre los Municipios de Rionegro, Envigado y El Retiro.
07. Zona Sector Quebrada La Agudelo, parte alta, Municipio de El Retiro.
08. Zona de influencia del Embalse La Fe, Municipio de El Retiro.

09. Zona de influencia del río Buey, Municipios de La Unión y La Ceja del Tambo.
010. Zona Pantanillo Alto del Chuscal, Municipios de El Retiro y La Ceja del Tambo.
011. Zona Cerro El Capiro, Municipios de La Ceja del Tambo y Rionegro.
012. Zona de los ríos Cocorná y San Lorenzo, Municipio de **El Carmen de Viboral**.
013. Zona Cuchilla de La Madera, Municipios de **El Carmen de Viboral**, La Ceja del Tambo y La Unión.
014. Zona Alto El Venado, Municipios de Marinilla y San Vicente.
015. Zona Cuchilla Los Cedros, límites entre Municipios de Marinilla y El Santuario.

#### **74.2 ACA DE REGULACIÓN HÍDRICA**

Ver mapa de Zonas de Regulación Hídrica (a escala municipal), código 148213-01.

Que comprende terrenos aportantes y receptores de agua según las cotas y cuencas siguientes (de interés para **El Carmen de Viboral** subrayados):

- 2.250 m.s.n.m. para la cuenca alta del Río Negro-Nare; 2.550 m. para la cuenca del alto Piedras (Valle de La Unión);
- 2.395 m. para el Buey alto y medio (microcuencas Buey Alto, El Cardal, San Miguel, Buey Medio);
- 2.200 m. para la cuenca del Río La Miel y el Buey Bajo. Las cotas se definen como promedios por cuencas, de las elevaciones de bocatomas de acueductos, según registros 1998 y 1999 de CORNARE y los municipios respectivos.

En el Municipio de **El Carmen de Viboral** el ACA de Regulación Hídrica comprende:

**74.2.1** El sector norte del municipio, con los terrenos arriba y abajo de la cota 2 250 m. en el Valle de La Cimarronas y fragmentos de las cuencas vecinas.

**74.2.2** Una "LEGUA" de territorio sobre el valle de La Unión con terrenos arriba y abajo de la cota 2 550 m., en la microcuenca de la Quebrada La madera.

**74.2.3** En las tierras de la llamada "cola" de **El Carmen de Viboral** (Alto Samaná) el método utilizado para la zonificación de la regulación hídrica fue diferente. Por

falta de datos de localización de acueductos se ubicó, en cada una de las cuencas de los ríos Melcocho, Santo Domingo y Cocorná, la cota que divide el territorio entre 1/3 de edificaciones con localización "cota arriba" y 2/3 de edificaciones con localización "cota abajo". La cota que cumple estos requisitos ubica pendiente arriba el territorio de Regulación Hídrica, y pendiente abajo el territorio mayormente receptor de agua regulada por los terrenos de arriba. En general, en esta zona del alto Samaná Norte el área aportante de agua es mayor que el área receptora. Esto es de esperar, si se tienen en cuenta los bajos índices de ocupación humana que, según datos del Proyecto PUEBLOS están representados por una densidad poblacional de 0.19 habitantes/ha en la cuenca del alto Samaná Norte (mientras que la cuenca alta del Río Negro tiene 1.12 habitantes/ha).

Las cotas respectivas de regulación hídrica para la cuenca del Alto Samaná Norte son (dentro del territorio de **El Carmen de Viboral**):

**74.2.3.1** Río Melcocho: 1200 m.s.n.m.

**74.2.3.2** Río Santo Domingo: 1850 m.s.n.m.

**74.2.3.3** Río Cocorná: 2500 m.s.n.m.

#### **74.3 ACA DE RETIROS DE LA RED HÍDRICA**

Ver mapa de Zonas de Protección en Retiros de la Red Hídrica a nivel del AOA, código 000313-01.

Como Zonas Adicionales de Protección: Los retiros de la red hídrica son los adoptados por el Municipio en el documento Elementos Ambientales a tener en cuenta para la Delimitación de Retiros A Corrientes Hídricas y Nacimientos de Agua en el Suroriente Antioqueño de Enero de 2006, segunda edición, CORNARE.

En un plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente P.B.O.T. el Municipio de **El Carmen De Viboral** deberá emprender el estudio de elaboración de las Áreas susceptibles de inundación mediante el uso de información disponible como pendientes, topografía, uso actual y potencial del suelo, a partir de la superposición cartográfica referenciada. En un plazo mayor el municipio deberá emprender el estudio de llanura de inundación para cada uno de los cauces que constituyen la red hídrica principal del municipio.

En el Municipio de **El Carmen de Viboral** la cobertura (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 se ubica entre 10 y 100 m. (cálculos SIG realizados por Geosat), y de acuerdo con esto se dan las cifras de áreas de retiros, es decir, entre 600 m<sup>2</sup> y 6 000 m<sup>2</sup> por cada Hectárea (10 000 m<sup>2</sup>). Lo anterior quiere decir que de cada Hectárea de territorio entre la décima parte y la mitad, dependiendo de la densidad particular de drenaje, está en áreas de uso privativo de retiros fluvioacústres.

El Municipio de **El Carmen de Viboral** se destaca, sin embargo, sobre los demás municipios del A.O.A. por los atributos especiales de su red hídrica en el Alto Samaná. Este posicionamiento se lo da el clima súper húmedo de las vertientes largas que dan al Magdalena en el sur del Municipio, combinado con una densidad de ocupación y actividades humanas que todavía permiten la existencia de caudales cristalinos de tonos verde-azules que le dan al entorno natural un valor estético excepcional. A las condiciones paisajísticas notables contribuyen, así mismo, el relieve muy quebrado y la presencia de bosques de galería protegiendo las riberas.

#### **74.4 ACA PARA EL SANEAMIENTO BÁSICO SUBREGIONAL**

Ver mapa subregional de Sitios de Localización potencial de un Relleno Sanitario (000313-03), así como el mapa subregional de Síntesis de la Propuesta Ambiental que muestra la localización potencial de plantas municipales de tratamiento de aguas (000314-01). REVISAR LA CARTOGRAFÍA y actualizarla teniendo en cuenta la ubicación del relleno subregional en Guarne.

Ante la densificación de la ocupación y actividades humanas en el AOA es necesario el manejo ambientalmente viable de los residuos que dejan las actividades humanas.

La Estrategia de Simultaneidad define para esto las siguientes áreas:

**74.4.1** De localización potencial de un relleno sanitario subregional.

**74.4.2** De localización potencial de plantas de tratamiento de aguas residuales por municipio.

Además, se hace necesaria la consideración de la gestión ambiental de residuos en otras áreas de influencia diferentes a las anteriores; esto incluye: disposición de desechos sólidos y líquidos en el A.O.A. rural, en general.

#### **74.5 ACA POR ALTA DENSIDAD DE OCUPACIÓN Y ACTIVIDADES HUMANAS**

Ver mapa subregional 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 A.O.A., que se ubican aguas abajo de las bocatomas con las cuales la población se aprovisiona del recurso hídrico.

En el Municipio de **El Carmen de Viboral** la alta densidad de ocupación se restringe al Valle de La Cimarronas y en general el norte del municipio en el Altiplano del Río Negro. Las densidades del poblamiento y las actividades humanas en **El Carmen de Viboral** son intermedias: por poner ejemplos, estas densidades son menores

que en el corredor de la autopista o el sector de Llano Grande y mayores que en el Alto Samaná o el área de influencia de San José en el sur de La Ceja del Tambo.

Las densidades de ocupación humana y de afectación de los recursos naturales, tienden a incrementarse, sin embargo, en **El Carmen de Viboral** futuro, debido a las tendencias influidas por la planeación territorial y por las fuerzas espontáneas del desarrollo, a desembotellar a El Carmen. **El Carmen de Viboral** en el Valle de La Cimarronas dejará de ser un municipio encerrado para convertirse en un cruce de caminos entre zonas agropecuarias, gracias a la eventual pavimentación y mejora de las vías **El Carmen de Viboral-La Chapa-La Unión** y **El Carmen de Viboral-Aldana-El Santuario**. No hay que olvidar que con la conexión con El Santuario se accede a la autopista y que con la conexión vial con La Unión se conecta con el eje La Ceja del Tambo-Sonsón.

Sin embargo, todas las actividades que en el presente P.B.O.T. se formulan tendientes a homogeneizar las características socio-ambientales y de densidad humana de la zona sur y las diferentes veredas, deben reevaluarse en los cinco (5) meses siguientes a la adopción del Plan por parte del Departamento Administrativo de Planeación –D.A.P.– (artículo 139 Estatuto de Planeación o Acuerdo 134 de 1996.)

Las densidades de ocupación aumentadas resultan y resultarán en mayores niveles de afectación del medio natural, ante lo cual es preciso evitar que **El Carmen de Viboral**, tanto norte como sur, deje de ser el rincón apacible que ha sido hasta ahora. Con el ACA por altas densidades de ocupación se pretende que la normatividad ambiental del A.O.A. cubra a todo el territorio, sin que esto signifique un incremento en los requisitos, trámites y demás para el ejercicio de la ocupación del territorio por la población. En las áreas planas centrales del altiplano se requiere de una serie de especificaciones y reglas diseñadas como contraparte de la protección en Ecosistemas Estratégicos y Zonas de Regulación Hídrica, entre otras.

#### **74.6 EL ESPACIO PÚBLICO EN EL A.O.A. Y EN EL CARMEN DE VIBORAL RURAL: ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL**

Con relación a la dimensión ambiental, los espacios públicos se deben 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 se proponen 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.

#### **74.7 EL ESPACIO PÚBLICO DEL PATRIMONIO NATURAL OROGRÁFICO**

El Municipio de **El Carmen de Viboral** incluye dentro de su jurisdicción una serie de lugares de importancia especial por el relieve y lo que éste representa dentro del conjunto de la Cordillera de los Andes en Colombia. **El Carmen de Viboral** incluye como zona limítrofe con el Municipio de La Unión, el filo de la Cordillera Central que es la divisoria de aguas entre las cuencas de los Ríos Cauca y Magdalena. A lo largo de este filo se ubican una serie de cerros notables, como los de Guayaquil, San Miguel, El Cardal y San Bonifacio. A lo largo de los sectores de Boquerón, Betania, Guarinó y Viboral, corre en dirección norte el filo que divide las aguas del Samaná Norte de las aguas del Negro-Nare.

#### **74.8 EL ESPACIO PÚBLICO DEL PATRIMONIO NATURAL DE BOSQUES NATURALES Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS**

El Municipio de **El Carmen de Viboral** incluye dentro de su territorio la más amplia reserva de bosques naturales del A.O.A. Gran parte del territorio al sur de la Vereda Boquerón en la salida al Alto Río Samaná Norte (salida a Cocorná) está cubierto por vegetación natural con un alto valor por su contribución al paisaje, la regulación climática e hídrica, la retención de sedimentos y otros servicios ambientales con efectos más allá de las fronteras municipales. **El Carmen de Viboral** norte por otro lado está encerrado por un cinturón montañoso en forma de herradura, que conserva coberturas de bosques de un valor singular por las especies que los componen y por la escasez creciente de los bosques en el Altiplano del Río Negro.

#### **74.9 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 los Parques Lineales de la red hídrica principal del Valle del Río Negro; para ello se cuenta con un proyecto elaborado por MASORA que cubre de manera integral el tema. Estos parques serían franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano-rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc. En el caso de El Carmen de Viboral, el Parque Lineal correspondiente cubriría el área de influencia urbana y rural, aguas abajo de la cabecera por hasta la confluencia de la Quebrada La Cimarronas en el Río Negro.

Como ya se ha dicho, **El Carmen de Viboral** aporta grandemente a la riqueza hídrica del A.O.A. De hecho, este municipio alberga en la zona del Alto Samaná los últimos reductos de territorio del A.O.A., donde es posible recorrer amplios espacios encontrando siempre ríos y quebradas de gran caudal y con aguas cristalinas y sin contaminación significativa. Algunos ríos y quebradas notables en esta zona son: Santo Domingo, Melcocho, Santa Rita, Cocorná, San Lorenzo, La Hundida, Guarinó.

#### **74.10 CINTURONES Y CORREDORES AMBIENTALES ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL A.O.A. Y CONEXIÓN CON REGIONES VECINAS: RELACIONES TERRITORIALES CON EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**

Las Áreas de Competitividad Ambiental conforman en el A.O.A. una red de corredores y "manchas" de diferentes tamaños y formas en las que es prioritaria una conservación o una recuperación de los ecosistemas naturales en sus mejores formas posibles. Lo anterior, de acuerdo con una gradación de diferentes zonas: desde las más protegidas, pasando por áreas de amortiguación, hasta áreas en que se mezclan de manera explícita la ocupación humana y las formaciones naturales. Dentro de este conjunto **El Carmen de Viboral** presenta condiciones especiales, dadas por su gran cobertura territorial y por abarcar partes de tres de las cuatro cuencas hidrográficas que conforman el AOA (Río Negro-Nare, Samaná Norte y Buey); **El Carmen de Viboral** además posee las más extensas y mejor conservadas áreas de bosques naturales del A.O.A.

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 filos 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 continuidad con los bosques y áreas naturales de regiones vecinas se establece ante todo por intermedio de los bosques de la cordillera y sus vertientes largas en la zona de los cañones del Santo Domingo-Melcocho y los cerros de Guayaquil, El Cardal y San Miguel (límites **El Carmen de Viboral-La Unión**).

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

En el caso de las relaciones del Altiplano del Oriente Antioqueño con el Valle de Aburrá es fundamental la consideración de los Ecosistemas Estratégicos de la Alta Agudelo y el Plan Alto de Santa Elena-Las Palmas, como un cordón montañoso de

importancia estratégica porque cumple las siguientes funciones:

**74.10.1** Constituye un área verde y pulmón de separación entre los valles vecinos del Río Negro y de Aburrá, los que cada uno en su forma particular, exhiben tendencias de desarrollo para las cuales es necesaria la existencia de coberturas amortiguadoras del crecimiento.

**74.10.2** En el caso de la Alta Agudelo y las áreas vecinas en jurisdicción del Municipio de Caldas, allí 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.

**74.10.3** Los bosques de la Alta Agudelo y sus vecinos del Alto de San Miguel en Caldas cubren los últimos cerros sobre el filo de la Cordillera, con elevaciones por encima de los tres mil (3.000) metros.

**74.10.4** Por otro lado, no hay que olvidar que la cordillera que separa los Valles de Aburrá y Río Negro hace también de filo de la Cordillera Central y divisoria de aguas Magdalena-Cauca (el Río Medellín se convierte en el Porce, éste alimenta al Nechí, y éste a su vez al Cauca; el Río Negro se convierte en Nare y éste alimenta al Magdalena).

**74.10.5** El manejo por parte del Instituto Mi Río y el Municipio de Caldas del Alto de San Miguel puede ser el principio del manejo de un área mayor que cubra parte de las áreas naturales vecinas, como la Alta Agudelo. En este sentido la Corporación CORANTIOQUIA ha hecho una ambiciosa propuesta de manejo de una gran área, el Parque Regional Arví, de 8 000 Hectáreas, localizada en las laderas y planaltos orientales de Medellín (y algo de Envigado y Copacabana).

La separación con áreas y municipios vecinos se cumple también con:

**74.10.6** Los bosques y más que todo rastrojos naturales del norte del A.O.A. (Municipio de Guarne en el Altiplano del Gurre o Alto Ovejas y Municipio de San Vicente en el sector de Las Frías- San José).

**74.10.7** 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.

Del conjunto mencionado de formaciones naturales que estructuran el territorio del A.O.A., **El Carmen de Viboral** ocupa un lugar de primera importancia, tanto por los bosques del sur (Alto Samaná), como del norte (valle alto y medio de La Cimarronas). Los efectos climáticos, paisajísticos y de contribución a la biodiversidad regional ya han sido comentados arriba. La magnitud exacta de estas contribuciones (en el aspecto biota y biodiversidad), está por valorarse con exactitud mediante la información aportada por investigaciones sobre fauna y flora contratadas por CORNARE con la Universidad de Antioquia en los últimos años.

**ARTÍCULO 75: ZONAS DE AMENAZA Y RIESGOS DE DESASTRE.** 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 de Susceptibilidad a la Erosión, aproximación a zonas de amenaza y riesgo, código 148211-09.

De la zonificación específica para el Municipio de **El Carmen de Viboral** se visualizan diferentes niveles de superposición de estructuras y edificaciones con áreas expuestas a amenazas. En general los riesgos aumentan con el aumento de la pendiente o con la localización en áreas planas propensas a inundaciones. De todas maneras debe advertirse que una buena proporción del riesgo a desastres surge de las prácticas humanas constructivas y de adecuación del entorno, que son inadecuadas en su gran mayoría. Estas prácticas de bajo costo para el constructor tienen grandes impactos sobre el medio; el constructor por lo regular elude la responsabilidad del daño, lo cual es posible ante la ineffectividad de sanciones y controles.

Se puede decir, por otro lado, que el Alto Samaná, por sus altas pendientes y por la amplia longitud de vertientes, así como por las abundantes precipitaciones, se constituye en un territorio de riesgo significativo para la densificación de actividades humanas. El riesgo surge en esta zona por la propensión a deslizamientos producto de la acción erosiva de las condiciones meteorológicas extremas (alrededor de 3500 mm de lluvias al año). Geológicamente, las vertientes del Alto Samaná en territorio de **El Carmen de Viboral** son, sin embargo, más estables que sus equivalentes del Municipio de Cocorná en el área de la autopista. Esto se debe a la naturaleza de los materiales geológicos de origen, que por su condición ígnea en la autopista permiten una erosión hídrica más propicia a los deslizamientos (Fuente: CORNARE, zonificación de suelos por FEDERACAFE, áreas cafeteras marginales del suroriente Antioqueño).

## **75.1 ESTRATEGIAS**

**75.1.1** Incorporar el **PLAN DE ACCIÓN PARA LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL** formulado en el taller del mes de julio con acompañamiento de MAVDT, CORNARE, Gobernación de Antioquia (DAPARD y Departamento Administrativo de Planeación) y MASORA. **El cual contiene la realización de:**

**75.1.2 Realización del Estudio y la Zonificación de Amenaza y Riesgo en la Zona Rural.**

Este proyecto comprende las siguientes acciones:

- Elaboración de los términos de referencia.
- Inventariar la información y cartografía Base.
- Formulación del proyecto.
- Formular proyectos para implementar las acciones de prevención y mitigación del riesgo.

**75.1.3** Toda acción para la **INCORPORACIÓN DE LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL** se hará teniendo en cuenta la normatividad vigente al momento de incluir un programa, proyecto o acción dentro del presente acuerdo, el cual hará parte del Plan de Acción descrito en el documento de Evaluación y Seguimiento.

## **CAPÍTULO II**

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

**ARTÍCULO 76: ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA.** De acuerdo con las definiciones dadas en el punto 4.5.1.2 del Componente General y en concordancia con el análisis diagnóstico que forma parte del estudio preliminar y localización actual de actividades económicas, tecnologías empleadas, usos potenciales-clases agroecológicas de la tierra, con el análisis participativo de la comunidad y planteados los anhelos de la población dedicada a las actividades económicas, se ha determinado la zonificación económica.

Se presenta el mapa para El Carmen de Viboral con la síntesis de la propuesta económica, en donde se localiza el área de competitividad agropecuaria-sector primario, el corredor industrial, corredor turístico, área forestal y minera. La reglamentación y expedición de licencias para las diferentes actividades, usos y/o construcciones, se hará en función de la localización del predio en las respectivas zonas.

Ver mapa adjunto de Zonas de Competitividad Económica–Síntesis Municipal, código 148224-01-A\*).

#### **76.1 ZONAS DE COMPETITIVIDAD AGROPECUARIA MUNICIPAL**

Zona de competitividad agropecuaria es aquella que emplea tecnología en los sistemas productivos, genera volúmenes de producción que garantizan una oferta negociable y la sostenibilidad de las actividades, propende por la protección de los recursos naturales y las relaciones de interacción comercial, la integran con los centros de acopio y mercado. Seguidamente y de acuerdo con las definiciones

establecidas en el Componente General, se establecen la zonificación para el municipio respetando las calidades agroecológicas del suelo. Ver mapa adjunto de Zonas de Competitividad Agropecuaria, código 148224-02-A\*.

**PARÁGRAFO 1:** Harán parte de esta zona las veredas definidas en el Acuerdo 070 de 2003 “Por medio del cual se crea y delimita el Distrito Agrario de El Carmen de Viboral.”

**76.1.1 Zona de fomento y desarrollo agropecuario-zfda.** Se localiza y concentra en dos áreas, una al norte del municipio y en torno a la cabecera, en la zona límite con los Municipios de Rionegro y El Santuario, incluye territorios de las veredas Aldana, Rivera, Alto Grande, La Palma, La Aurora, Betania, La Chapa, Camargo, Sonadora, Samaria, Quirama, El Salado, Santa Ana y Cristo Rey.

La segunda área, en límite con los municipios de La Ceja del Tambo y La Unión, incluye territorios de las veredas de La Madera, Las Acacias y Mazorcal. Se propone como la gran zona a proteger para el desarrollo de la actividad agropecuaria. Como se observa en el mapa, no presenta grandes conflictos con las restricciones ambientales.

Las veredas de Quirama, Aguas Claras y Guamito presentan vocación ganadera, actividad a proteger, ya que la zona tiene tendencia e incidencia de proyectos urbanísticos a largo plazo, los que le darán una caracterización de uso suburbana.

**76.1.2 Zona de producción altamente tecnificada-Cultivos confinados Zpat.** Los cultivos confinados de flores tienen asiento en el municipio y se localizan en las Veredas La Milagrosa, Cristo Rey, La Madera, La Chapa, Rivera y Garzonas, activa la demanda de empleo poco calificado. Dada la dispersión de éstos y su implantación junto a cultivos tradicionales como el frijol y la papa, no se propone la zonificación exclusiva para "producción altamente tecnificada". La reglamentación si exigirá un control más estricto que los cultivos tradicionales tecnificados, dado que el impacto ambiental así lo amerita.

**76.1.3 Zonas de desarrollo agroforestal-Aptitud forestal-Zaf.** Esta zonificación se registra en la mayoría de las veredas al sur del municipio, desde Viboral, Guarinó, La Esperanza; pasando por San Lorenzo, La Florida, Vallejuelito, La Linda, y conformando una faja más amplia en áreas de San José, Palizada y La Honda. A partir de allí se registra en menores extensiones, ya que las pendientes de los cañones determinan la zona de protección (ZP). En las veredas San Lorenzo, Belén Chaverras, La Linda, Mazorcal y Vallejuelo, se ha desarrollado una actividad piscícola importante, con índices de productividad que ameritan programas para fomentar y proteger esta zona con tecnologías agroforestales (agrosilvicultura, agroforestería, etc.), se producen aproximadamente 260 toneladas de carne de trucha arco iris, 5 toneladas de tilapia y unas 7 toneladas de cachama. Alternativamente se presentan cultivos limpios en la zona, los que habrá que reorientar y/o relocalizar en zonas de manejo agropecuario. La normatividad acogerá lo estipulado en el Acuerdo 016 de CORNARE para Zonas Zaf. (Ver mapa

Síntesis Zonificación Económica 148224-01-A\*).

**76.1.4 Zonas de desarrollo agroforestal-Regulación hídrica-Zrh.** Esta zona está definida para **El Carmen de Viboral** en el estudio del Subsistema Físico Biótico a partir de las cotas 1.200 y 1.850 m.s.n.m. para las cuencas de los Ríos Melcocho y Santo Domingo respectivamente, la del Río Cocorná a partir de la cota 2.500 m.s.n.m., esta zona tiene como finalidad proteger el recurso hídrico, tiene su mayor incidencia en las veredas Viboral, La Chapa, Campo Alegre, La Milagrosa, La Florida, Vallejuelito, La Linda, La Honda y Santo Domingo; existen otras con menor afectación. 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.

**76.1.5 Zonas de manejo agropecuario Zma.** Como se observa en el mapa de zonificación propuesta, existen unas áreas más bien restringidas en el caso de **El Carmen de Viboral** que permiten actividades agropecuarias sin restricción, pero sin generar la continuidad y escalas de producción del tipo de la zona de "fomento y desarrollo"; complementan actividades de manejo agroforestal. Se registran algunas extensiones en las veredas Guarinó, La Esperanza, Belén Chaverras, San Lorenzo, San José, La Linda y en pequeñas secciones de los cañones de los ríos Melcocho y Santo Domingo.

**76.1.6 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 Santo Domingo, Santa Rita, La Cristalina, El Porvenir, La Cascada, Palizada, La Aguada, La Represa, Agua Bonita, El Roblal, El Retiro, El Cocuyo, El Estío, El Brasil, Desquebradas, Los Morros, Mirasol y El Ciprés; todas ellas de la zona de cañones del sur. Existen otras áreas Zp de importancia en la zona central del territorio municipal, como en San Vicente, La Esperanza, Belén Chaverras, Los Corales y San Lorenzo, principalmente.

**76.1.7 Zonas de Uso Mixto.** Se propone como área de uso mixto para **El Carmen de Viboral** los siguientes corredores viales conformados por trescientos (300) metros a lado y lado del eje vial así: el primero El Carmen-El Canadá, y el segundo sobre la vía Rionegro-El Canadá-La Ceja. Esta zona tendrá restricción de uso para las industrias que se permiten.

**76.1.8 Áreas con programas de fomento de carácter socio económico. Comunidades en conflicto con los denominados "Hechos Cumplidos" del Acuerdo 016 de CORNARE.** Está constituida ésta por veredas que se localizan en los límites con el Municipio de Cocorná y que por la influencia de la Autopista Medellín-Santafé de Bogotá ha recibido colonos cultivadores de yuca, caña, café, plátano y de frutales como la guayaba. El conflicto con la aptitud de uso del suelo, señalado para cobertura vegetal permanente, exige un manejo especial, se insiste

en 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. La zona incluye las veredas La Esperanza, San Vicente, El Ciprés, Los Morros, Dos Quebradas, El Brasil, Santa Inés, La Represa, Agua Bonita, El Roblal, El Retiro, El Cocuyo, La Cristalina, El Estío y el Porvenir

## **76.2 ZONA DE COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL MUNICIPAL**

Se propone como área de localización de la industria para **El Carmen de Viboral** los siguientes corredores viales conformados por trescientos (300) metros a lado y lado del eje vial así: el primero entre el Municipio de Rionegro y hasta La Vereda Cristo Rey (hasta el monumento del Cristo), y el segundo sobre la autopista Medellín–Bogotá, corredores que presentan facilidad de conexión a los ejes estructurantes de la subregión, posibilitando procesos de integración y accesibilidad vial al mercado del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y del resto del país, principalmente Santafé de Bogotá y Costa Atlántica.

Ver mapa adjunto Zonas de Competitividad Industrial, Turística, Forestal y Minera, código 148224-03-A\*.

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

El Municipio de **El Carmen de Viboral** se articula a los circuitos o corredores turísticos a través del eje vial Cabecera-Rionegro, con arribo a la plaza principal, destino preferido de los turistas en el ámbito local. Potencialmente y por desarrollar, existe el turismo ecológico hacia el sur del Municipio, rico en paisaje, ríos limpios y cristalinos, ya no existentes en otros municipios del A.O.A.

## **76.3 ZONA DE PRODUCCIÓN FORESTAL**

La silvicultura como actividad económica, es decir, la plantación de bosques orientada básicamente a especies de coníferas, ha registrado aportes muy bajos a la generación de valores agregados de la economía, tanto a nivel departamental como del Altiplano del Oriente Antioqueño. En principio, por la misma calidad de la madera, no empleada en procesos de fabricación de muebles de calidad en las mismas carpinterías de la subregión, también por problemas en la localización de las plantaciones, muy alejadas de la red vial principal. Asimismo, para enfrentar demandas de procesos industriales como la fabricación de papel, la oferta resulta mínima. Opcionalmente si existen posibilidades de fabricación de estibas y guacales para exportación de mercancías, ya que la comunidad internacional exige su



construcción con maderas de bosques productores plantados, debe mejorarse el secado e inmunización.

Los bosques naturales, predominantes en **El Carmen de Viboral**, se recomienda mantenerlos entonces como protectores del recurso hídrico o plantaciones de carácter mixto (protección-extracción industrial) de acuerdo con el uso potencial agroecológico del suelo. El objetivo básico es proteger el recurso hídrico, gran potencial de recursos económicos en la generación de agua e hidroelectricidad para la subregión.

#### **76.4 ZONIFICACIÓN MINERA**

Este sector de la actividad económica se considera como poco competitiva y estratégica para el municipio, existen zonas determinadas como potencialmente aptas para explotación de arcillas en límites entre **El Carmen de Viboral** y La Unión, en torno a la vía que une las cabeceras municipales.

De igual forma, hay registros en la Oficina de Fiscalización del Departamento de licencias de exploración en las zonas de los cañones de los Ríos Melcocho y Santo Domingo, región a proteger con fines casi exclusivamente ambientales.

**76.4.1 Ley 685 de 200-Código de Minas:** La actividad minera del país está regulada por la Ley 685 de 2001-Código de Minas.

Este código establece el principio de sostenibilidad como el deber de manejar adecuadamente los recursos naturales renovables y la integridad y disfrute del ambiente, lo cual es compatible y concurrente con la necesidad de fomentar el aprovechamiento racional de los recursos mineros como componentes básicos de la economía nacional y el bienestar social.

**76.4.2 Zonificación Minera Municipal:** El municipio, en el mediano y largo plazo, deberá tener delimitadas las zonas mineras, con acciones como la mapificación de uso minero, teniendo en cuenta la norma vigente para ello y el estudio técnico "Identificación de zonas potencialmente explotables para los recursos o minerales y pétreos en la región de los Valles de San Nicolás y lineamientos ambientales para su aprovechamiento". Universidad EAFIT, 2001. De forma tal que le permita planificar el desarrollo del territorio en forma sostenible ambientalmente.

#### **76.5 ZONAS ECONÓMICAS Vs. 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 **El Carmen de Viboral** en el contexto subregional.

#### **76.6 MANEJO AGROFORESTAL Vs. APLICABILIDAD**

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

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

#### **76.7 ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL EN LA ZONIFICACIÓN AGROPECUARIA**

Como se anotó anteriormente, existen áreas de manejo especial que deben tenerse en cuenta en la zonificación de competitividad agropecuaria propuesta, al presentarse superposición entre actividades productivas del campo y ecosistemas estratégicos (zonas de aptitud forestal, de protección y regulación hídrica), coincidentes en la mayoría de las veces con las áreas de protección estipuladas en el Artículo 8º del Acuerdo 016 de 1998 de CORNARE.

Las Áreas de Manejo Especial en Zonas de Competitividad Agropecuaria en **El Carmen de Viboral** son cuatro (4), identificadas en el mapa subregional con los números 2, 3, 4 y 5:

- N.2. Límites entre **El Carmen de Viboral**, El Santuario y Cocorná: Zonas costado oriental Valle de Las Cimarronas, área de influencia Vereda El Morro de El Santuario.
- N.3. Límites entre el Municipio de **El Carmen de Viboral** y Cocorná: Cuenca del Río Cocorná, veredas La Esperanza, Viadal y Guarinó.
- N.4. Límites entre el Municipio de **El Carmen de Viboral** y Cocorná: Cuenca del Río Santo Domingo, Zona de la Vereda Santa Inés.
- N.5. Límites entre los Municipios de La Unión y **El Carmen de Viboral**: Zonas Vereda La Madera, límites entre las cuencas del Río Negro–Nare y El Piedras–Buey.

## **76.8 LO AMBIENTAL EN ZONAS INDUSTRIALES**

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

- 76.8.1** El área industrial comprende terrenos de las unidades geomorfológicas de lomeríos y valles, fundamentalmente.
- 76.8.2** No alberga extensiones significativas de bosques, tanto naturales como plantados. Más aún, comprende parte de los territorios más centrales de la cuenca alta del Río Negro-Nare, los cuales presentan una notable ausencia de bosques, en todas sus formas (incluyendo los rastrojos).
- 76.8.3** 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.
- 76.8.4** No presenta mayores desniveles de elevación s.n.m., 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.
- 76.8.5** 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.

**76.9 COMPROMISOS AMBIENTALES: ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL****76.9.1 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's:

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.

**76.9.2 Se entiende que el propósito es:**

**76.9.2.1** Compensación según el principio de "usador-pagador", referido sobretodo al uso en gran escala de recursos como el agua y el aire.

**76.9.2.2** Retribución y/o reparación de deterioro o daños causados al entorno natural y cualquiera de sus componentes (agua, aire, suelos, vegetación, fauna), ocasionados ya sea por límites en la eficiencia (costos) de procesos descontaminadores o por negligencia y mala conducta ambiental de la industria de que se trate.

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

1. Tipo de industria: si es industria o agroindustria.
2. Tamaño de la producción y/o de la infraestructura productiva, según sea grande, mediana y pequeña o artesanal.
3. 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, para lo cual se deben seguir los siguientes mecanismos:

Realizar el inventario de industrias o agroindustrias contaminantes, teniendo en cuenta: tipo de industria, Tamaño de la industria, contaminación y elemento contaminante, etc.

Establecer tarifas de acuerdo al efecto contaminante.

Crear el fondo con la destinación específica para los programas ambientales.

## **76.10 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:

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

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

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

**76.10.3.1 Promoción de entidad rectora subregional:** los municipios en bloque y otras entidades de mayor cobertura dentro del A.O.A. (o fuera de él), procurarán crear algún ente u organización que pueda agrupar los intereses del sector a nivel del A.O.A. y con las características que aquí le asignamos (orientación hacia el entorno natural y hacia un desarrollo sostenible).

**76.10.3.2 Turismo racional:** se perseguirá como fin principal la práctica de un

turismo que sea racional en términos de la relación turista-entorno natural.

**76.10.3.3 Turismo y aprendizaje del territorio:** se promocionarán así mismo las áreas de importancia ambiental y el funcionamiento general ambiental del A.O.A., como motivos turísticos y de conocimiento para la población.

La actividad turística del municipio queda articulada a los corredores turísticos definidos en el estudio sectorial para Oriente por medio del eje vial municipal Cabecera de **El Carmen de Viboral**-Rionegro, conectándose al eje estructurante del turismo: Guarne-Marinilla-El Peñol. Se propone determinar áreas del sur del municipio para turismo ecológico, conservando la calidad de las aguas de los Ríos Melcocho y Santo Domingo.

### CAPÍTULO III

#### ZONIFICACIÓN ESPACIAL DELIMITACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS

**ARTÍCULO 77: ZONIFICACIÓN ESPACIAL. DELIMITACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS.** En el territorio rural de las veredas carmelitanas próximas a la cabecera se observa en sus planos catastrales una intensa división predial en varias zonas; pero no siempre este sólo hecho amerita el que se consideren como zonas suburbanas (esta apreciación es claramente deducible en planos a escala 1:10000), por lo que, con los criterios anteriormente expuestos, se plantean las siguientes, los cuales se aprecian en los mapas No.148244 - 10, 14, 15, 16, 17.

**77.1 Zona Suburbana No. 1: La Aurora-Las Brisas:** ubicada fundamentalmente sobre el eje vial de la carretera que conduce al Municipio de El Santuario, en La Vereda La Aurora, a partir de su límite con la zona urbana, hasta el sector Las Brisas, donde se desvía de la carretera a El Santuario para seguir sobre el eje vial a la vereda Viboral. En esta zona queda incorporado el “Barrio Las Brisas”, urbanización de carácter muy popular, de generación espontánea, sin planificación y con grandes visos de subnormalidad. En este “barrio”, al igual que el pequeño conglomerado identificado en la “Ventana 1” de la Vereda La Aurora (plano catastral, escala 1:10000), la densidad predial es ya alta; pero se busca precisamente que en muchos de los otros predios circundantes no se siga presentando esa exagerada subdivisión predial, si se confinan en una zona como la que se propone, con una normatividad específica que evitará el que eso suceda.

**77.2 Zona Suburbana No. 2:** esta zona está ubicada contigua a la anterior, pero ya perteneciente a la **vereda Betania**. Se delimita a partir de fajas paralelas a pequeñas carreteras ya existentes (de bajas especificaciones) sobre una zona con una gran subdivisión predial. También está al límite con la zona urbana, sobre la prolongación de su calle 21, salida a Betania. Esta zona cubre un área de gran potencialidad urbanística a futuro (lo cual se busca proteger con su caracterización como suburbana), la cual quedaría integrada con la “zona suburbana 1”,

conformando hacia el largo plazo una nueva expansión urbana de baja densidad.

**77.3 Zona Suburbana No. 3:** cubre una porción territorial de la **Vereda Campo Alegre**, limitando al oeste con la zona de expansión urbana de la U.E.F. sur; y al Este con la vereda Betania, en el sector tradicionalmente denominado “Puente Larga”. Su carácter es en general popular, concordante con la vocación urbana que se le está asignando a la zona de expansión limitrofe para “vivienda de interés social”.

**77.4 Zona Suburbana No. 4:** esta zona, de gran área territorial, está limitando con la zona urbana en su extremo sur, y está ubicada en jurisdicción de la vereda Campo Alegre, cruzada por la carretera que de la cabecera conduce a la vereda La Chapa. Su territorio es de gran belleza paisajística, con una topografía de pendientes suaves, con mucha subdivisión predial (característica común), pero de una tipología menos popular que las anteriores. Esta zona, con el adecuado control que se le debe dar a las normas que para ella se proponen, está llamada a convertirse en el futuro en una nueva expansión urbana de baja densidad y buena calidad urbana.

**77.5 Zona Suburbana No. 5:** A diferencia de las anteriores, que están muy próximas a la zona urbana, ésta se define alrededor del “centro de gravedad” poblacional y de equipamiento de la Vereda La Chapa, sobre el eje vial de la carretera que conduce a la zona centro-sur del territorio municipal (Cañón del Río Santo Domingo) y sobre otras pequeñas vías de menor jerarquía, también con mucha subdivisión predial. Dentro de este territorio se ubica el equipamiento comunitario básico, no sólo de la Vereda La Chapa, sino de la U.E.F. (escuela primaria, educación básica secundaria y media vocacional, centro religioso, local para Inspección de Policía y algunos establecimientos comerciales de carácter rural).

**77.6 Zona Suburbana No. 6:** Está ubicada en la Vereda Guamito, en el extremo occidental del territorio, en límites con el Municipio de La Ceja del Tambo y dentro de la U.E.F. Aguas Claras. Tiene mucha subdivisión predial y en algunos sectores se identifican inclusive grupos de viviendas adosadas o muy próximas entre sí. Aunque no posee un equipamiento siquiera de tipo “centro rural básico”, no significa que posea muy malas condiciones de necesidades básicas insatisfechas; por el contrario, al encontrarse esta zona cruzada por un eje vial de gran categoría (carretera Rionegro–La Ceja del Tambo) y muy próxima (a menos de 2 km.) del centro veredal de Aguas Claras, su población accede aquí a niveles de educación desde preescolar hasta media vocacional, a los servicios religiosos de su centro religioso y a otros servicios institucionales que se establezcan en este centro de U.E.F. Además, avanzando hacia La Ceja del Tambo, también a poca distancia existen establecimientos educativos a los cuales seguramente accede parte de su población. A largo plazo se requiere tener educación preescolar y básica primaria y alguna mínima unidad recreativa (placa polideportiva, parque infantil).

**77.7 Zona Suburbana No. 7:** Limita con la anterior y se encuentra ubicada en la vereda Aguas Claras, sobre dos ejes viales estructurantes: Carretera Rionegro–La Ceja del Tambo y carretera El Canadá–El Carmen de Viboral. Aunque en algunos sectores no se aprecia gran subdivisión veredal (a diferencia de las zonas anteriores), se estima que delimitándola como se hace (escala 1:10000), se está previendo lo que puede suceder en un futuro de mediano plazo y se trata entonces de ordenarlo. Como ya se insinuó en la zona 6, en esta zona suburbana de Aguas Claras existe buena infraestructura básica de servicios institucionales, faltándole sólo el de salud, el cual sule su población por la cercanía relativa a las cabeceras municipales de El Carmen de Viboral, La Ceja del Tambo y Rionegro. También existe algún comercio de tipo veredal.

**77.8 Zona Suburbana No. 8, Especial:** Está ubicada en la vereda Quirama y comprende: Territorio aledaño al eje vial Rionegro–La Ceja del Tambo, territorio de los inmuebles pertenecientes al “Instituto de Integración Cultural” (o Recinto de Quirama), y otros territorios susceptibles de subdividir para la construcción de vivienda de densidad media suburbana como máximo y de buena calidad urbanística, con miras a ubicar allí los asentamientos urbanos que se darán por el “Parque Tecnológico de Antioquia” en terrenos del hoy “Recinto de Quirama”. Por sus características muy especiales de ubicación en zona de un potencial desarrollo urbanístico importante, acorde con su entorno y con el valor económico de la tierra, esta zona tendrá algunas normas diferentes a las demás zonas suburbanas del territorio carmelitano.

Los usos permitidos en el perímetro de doscientos (200) metros contados a partir del lindero de los predios del Parque Tecnológico, deberán ser compatibles con los usos establecidos para éste, tal como lo indica el Plan Parcial Especial del Parque Tecnológico.

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 biodegradable. 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 (La Cimarrona E.S.P.), de tal manera que en un plazo no mayor de tres años se haya logrado este propósito. Paralelamente, se deben adelantar las campañas de educación sobre reciclaje. Esta información se contempla en el PGIRS.

Para los residuos líquidos, el municipio, A TRAVÉS DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS LA CIMARRONA E.S.P. y la Dirección Local de Salud, ejecuta el Plan de Saneamiento en dichas zonas y emprenderá la construcción de la infraestructura necesaria, de acuerdo a las prioridades.

**ARTÍCULO 78: INVENTARIO DE PREDIOS Y VIVIENDAS EN LA ZONA RURAL.** 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.



## CAPÍTULO IV

### ARTICULACIÓN

**ARTÍCULO 79: 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 148244–6).

**ARTÍCULO 80: INTEGRACIÓN DE LAS ZONAS DE COMPETITIVIDAD AGROPECUARIA A LOS EJES VIALES.** Como se observará en el tema y mapas de ejes viales, detallados y propuestos para toda la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, el municipio se articula a los ejes estructurantes agropecuarios N°. 1 y N°. 2, a través de un eje vial estructurante transversal N°. 3: La Unión–**El Carmen de Viboral**–El Santuario. Se propone el mejoramiento de especificaciones de la vía para potenciar un circuito vial económico en el que el municipio se convierte en el centro integrador de la actividad agropecuaria, con conexión al Centro Integrado de Comercialización y Transporte que se construirá en el área de influencia del Municipio de El Santuario. Tendrá **El Carmen de Viboral** dos ejes municipales asociados: El Carmen de Viboral-El Canadá y El Carmen de Viboral-zona sur del municipio, canales que complementan la red de ejes económicos. Ver mapa adjunto de Ejes de Competitividad Económica, código 148224-04-A\*.

#### **80.1 EJES DE COMPETITIVIDAD AGROPECUARIA**

Los ejes de competitividad que específicamente articulan el territorio de **El Carmen de Viboral** al desarrollo local, subregional y nacional, son:

**80.1.1 Eje vial estructurante número 1:** Autopista Medellín–Santafé de Bogotá (Municipios de Guarne–San Vicente–Rionegro–Marinilla–**El Carmen de Viboral**–El Santuario).

Características: Eje estructurante principal del Altiplano del Oriente Antioqueño, conexión vial de carácter Nacional, con proyección internacional por medio de la transversal central, y a través de esta a la transversal oriental y troncal occidental.

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

**80.1.3 Estructura futura como eje de competitividad: vía departamental**

Área de competitividad asociada: zonas de fomento y desarrollo agroforestal y de regulación hídrica.

Proyectos: Ampliación y pavimentación.

**80.1.4 Ejes viales municipales asociados:**

**80.1.4.1** N.1: El Canadá–cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**80.1.4.2** N.2: Rionegro–Cabecera de **El Carmen de Viboral**.

**80.1.4.3** N.3: Zona Sur de El Carmen de Viboral–Cabecera de El Carmen de Viboral

**80.1.5 Eje estructurante Número 4:** La Ceja-Llanogrande–Aeropuerto Floricultivos. Características: Subregional.

**80.1.6 Ejes viales Municipales asociados:**

N.2 El Carmen de Viboral–Rionegro–Llanogrande; Marinilla Rionegro-Llanogrande.

**80.1.7 Sistema de ejes viales industriales**

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

**80.2 EJES VIALES MUNICIPALES ASOCIADOS**

N.2: Vía El Carmen de Viboral–Rionegro; Rionegro (La Macarena) – Belén (Marinilla).

**80.2.1 Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios**

**80.2.1.1 Eje vial estructurante número 1:** Medellín, Las Palmas-La Fe–Rionegro–Marinilla–San Rafael.

Ejes viales Municipales asociados:

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

**ARTÍCULO 81: 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 afluyente de la Quebrada La Cimarronas, corriente principal afluyente a su vez del Río Negro.

El Parque Lineal de la Quebrada La Cimarronas comprendido desde el límite urbano hasta el límite con los Municipios de Rionegro y Marinilla se define como el espacio público rural estructurante del municipio.

Este parque lineal debe estar articulado a la vía El Carmen-Rionegro, definido como eje de carácter turístico, agropecuario y turístico.

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

**81.1** El área dedicada a las actividades del parque será definida por el Estudio y reglamentación de la llanura de inundación de la quebrada La Cimarronas.

**81.2** 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 Cimarronas, así como un detallado análisis de las nuevas figuras jurídicas que trae la Ley 388 de 1997 para la adquisición y negociación de los predios para el parque.

**81.3** El Parque Lineal de la Quebrada La Cimarronas articulado al Parque Lineal del Rionegro, hace parte de la red subregional de Parques Lineales en el Altiplano del Oriente Antioqueño.

**ARTÍCULO 82: RED DE CENTROS.** Cada vereda tendrá un centro básico (CR4) cada agrupación de veredas (U.E.F.-CR3) 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 (C1). A su vez, la subregión contará con centros especiales (CE) que si bien se localizan en las zonas rurales, su equipamiento y servicios serán de escala regional, departamental e incluso internacional.

## CAPÍTULO V

### SECTORIZACIÓN

**ARTÍCULO 83: EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL ESTARÁ SECTORIZADO A ESCALA RURAL EN:** veredas, corregimientos y Unidades Espaciales de Funcionamiento –U.E.F.- Éstas, son agrupaciones de veredas. Las U.E.F., se crearán como dinámica de los corregimientos y éstos a su vez, conservan las Juntas Administradoras Locales –J.A.L.- las que serán la Junta U.E.F. En todo caso, la sectorización rural será concertada con la comunidad.

**ARTÍCULO 84: LA U.E.F. ES UNA FIGURA PARA LA PLANEACIÓN, EL ORDENAMIENTO Y LA GESTIÓN TERRITORIAL,** y se introduce en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial –P.B.O.T.- como una herramienta dinamizadora de los corregimientos que pretende organizar la manera de invertir y mejorar la calidad de vida rural.

La delimitación de las U.E.F. (como zonas homogéneas) propuestas en el mapa municipal quedará como lo determinó el P.B.O.T. y se relaciona con el análisis de la

calidad de vida y los planes propuestos de equipamiento social, saneamiento básico y vivienda para las veredas y corregimientos.

CENTRO DE U.E.F.	VEREDAS	
<b>Santa Rita</b>	La Honda Santa Rita Santo Domingo	CR4 CR3 CR4
<b>El Retiro</b>	La Cascada El Estío El Cocuyo El Retiro Agua Bonita El Roblal La Cristalina El Porvenir	CR4 CR4 CR4 CR3 CR4 CR4 CR4 CR4
<b>Santa Inés</b>	Santa Inés La Represa Palizadas El Brasil Dos Quebradas La Aguada Morros Mirasol	CR3 CR4 CR4 CR4 CR4 CR4 CR4 CR4
<b>La Esperanza</b>	La Esperanza San Vicente El Ciprés Corales	CR3 CR4 CR4 CR4
<b>La Madera</b>	La Madera Mazorcal La Linda Las Acacias Vallejuelo	CR3 CR4 CR4 CR4 CR4
<b>La Chapa</b>	La Chapa San José Belén Chaverras San Lorenzo Boquerón La Florida Guarinó	CR3 CR4 CR4 CR4 CR4 CR4 CR4

<b>Aguas Claras</b>	Aguas Claras	CR3
	La Milagrosa	CR4
	El Cerro	CR4
	Quirama	CR4
	Guamito	CR4
	Santa Ana	CR4
	La Sonadora	CR4
	El Salado	CR4
	Samaria	CR4
<b>Las Garzonas</b>	Las Garzonas	CR3
	Alto Grande	CR4
	La Palma	CR4
	Cristo Rey	CR4
<b>La Aurora</b>	La Aurora	CR3
	Las Brisas	CR4
	Viboral	CR4
	Rivera	CR4
	Aldana Abajo	CR4
<b>Aguas Claras</b>	Aguas Claras	CR3
	La Milagrosa	CR4
	El Cerro	CR4
	Quirama	CR4
	Guamito	CR4
	Santa Ana	CR4
	La Sonadora	CR4
	El Salado	CR4
	Samaria	CR4
<b>Campo Alegre</b>	Betania	CR4
	Camargo	CR4
	Campo Alegre	CR3

La administración de las U.E.F. estará cargo de las J.A.L. donde existan éstas. Donde no, se conformará una Junta con los Presidentes de las Juntas de Acciones Comunales de las veredas que hacen parte de ésta.

**ARTÍCULO 85: PLAN VEREDAL PARA ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA CON ÉNFASIS EN LA INVERSIÓN SOCIAL PARA LA POBLACIÓN CON MÁS NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS –N.B.I.-.**

**85.1 U.E.F.: AGUAS CLARAS**

Centro: Vereda Aguas Claras

No. de Veredas: Nueve (9)

Distancia a la Cabecera: Diez kilómetros (10 Km).

**85.1.1 Características Generales**

La U.E.F. de Aguas Claras<sup>1</sup> cuenta con 6.753 personas agrupadas en 1.544 familias y 1.830 viviendas; 1.018 familias poseen vivienda propia equivalentes al 65.94%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 3.90 sobre 5.00; de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 1.10 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del Centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria

Básica secundaria

Media vocacional

Placa polideportiva

Centro o sala múltiple

Centro religioso

Telares Santa María (trabajo asociativo)

Junta de Acción Comunal

Junta de Padres de Familia

Junta de Acueducto

Junta de deportes

Grupo Juvenil

J.A.L.

Grupo tercera edad

Comité de seguridad y solidaridad

---

<sup>1</sup> Datos SIRPAZ

**85.1.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

ANEXAR CUADRO

ANEXAR CUADRO



El equipamiento de la Vereda Guamito es el mismo de Aguas Claras (establecimiento educativo, centro religioso, centro comunitario) debido a la cercanía que se tiene con Aguas Claras.

Santa Ana no tiene información del SIRPAZ.

Los datos de El Salado están en Quirama.

### **85.1.3 Programas y proyectos**

#### **85.1.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Adecuación del centro educativo para atender los niveles de básica secundaria y media vocacional.

Establecer topes para la creación de floricultivos.

Incentivar al campesino para que continúe con sus cultivos tradicionales.

Capacitación a los líderes comunitarios sobre el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades.

Formulación de un Plan Básico Ambiental.

#### **85.1.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Construcción de preescolar en todas las Veredas excepto en Aguas claras.

Construcción de salas múltiples en las Veredas La Milagrosa, Quirama, La Sonadora y Samaria-El Salado.

Construcción de parques infantiles en todas las Veredas excepto en Aguas Claras, El Cerro y La Sonadora.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

Construcción de escuela y placa polideportiva en la Vereda Guamito.

Construcción de sistema de alcantarillado en la Vereda Guamito.

Señalización e iluminación de la vía principal que conduce a la Vereda Guamito.

Adquisición de un computador para la Junta de Acción Comunal de la Vereda Guamito.

Mantenimiento de vías terciarias.

**85.1.4 Saneamiento Básico y Vivienda**

**ANEXAR CUADRO**

Ampliación de cobertura del sistema de acueducto multiveredal que dé respuesta como mínimo a 231 viviendas de las 8 veredas.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 487 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 1780 viviendas.

Implementación de un programa de mejoramiento de vivienda para 389 viviendas de las ocho veredas que conforman la U.E.F.

### 85.1.5 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	AGUAS CLARAS	150	33.33	300	66.67	30	6.66	420	93.34
CR4	LA MILAGROSA	7	31.81	15	68.19	3	13.63	19	86.37
CR4	EL CERRO	62	41.61	87	58.39	7	4.70	142	95.3
CR4	QUIRAMA	49	15.55	266	84.45	40	12.70	275	87.3
CR4	GUAMITO								
CR4	SANTA ANA								
CR4	LA SONADORA	150	50.00	150	50.00	80	26.66	220	73.34
CR	SAMARIA-EL SALADO	108	35.06	200	64.94	25	8.12	283	91.88
<b>SUBTOTAL</b>		<b>526</b>	<b>34.06</b>	<b>1.018</b>	<b>65.94</b>	<b>185</b>	<b>11.98</b>	<b>1.359</b>	<b>88.02</b>

Al año 2000 existía un 61.05% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 34.06%.

Al año 2000 existía un 38.95% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 65.94%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 36.05%, al 2005 disminuyó al 11.98%.

Proyecto o programa

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 185 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

## **85.2 U.E.F.: CAMPO ALEGRE**

Centro: Zona urbana.

No. de Veredas: Tres (3)

Distancia a la Cabecera: Un kilómetro (1 Km.

### **85.2.1 Características generales**

La U.E.F. de Campo Alegre<sup>1</sup> cuenta con 1.055 personas agrupadas en 379 familias y 324 viviendas; 150 familias poseen vivienda propia equivalentes al 39.58%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 3.44 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 1.56 restante, el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del Centro de la U.E.F., que a su vez es la parte sur del casco urbano es el siguiente:

Posee todo el equipamiento de la cabecera

### **85.2.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup>

Datos SIRPAZ

ANEXAR CUADRO

### **85.2.3 Programas y proyectos**

#### **85.2.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Pavimentación de la vía principal que comunica con la zona urbana.

Capacitación en formación empresarial.

Capacitación en círculos de convivencia.

Alumbrado público.

#### **85.2.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Construcción de preescolar en la vereda Camargo

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de parque infantil en la vereda Betania.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

Mantenimiento y construcción de obras de drenaje en las diferentes vías.

Parcheo eléctrico para la vereda Camargo (6 viviendas).

Construcción de puente peatonal en la vereda Betania.

Construcción de anillo vial en la vereda Camargo.

Dotación de sala de sistemas con acceso a internet y con servicio de parabólica para las veredas Campo Alegre y Camargo.

#### **85.2.4 Plan de Saneamiento Básico y Vivienda**

ANEXAR CUADRO

Ampliación de cobertura del sistema de acueducto convencional que de respuesta como mínimo a 108 viviendas de las tres (3) veredas que aún no cuentan con agua potable.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 79 viviendas que aún carecen de un sistema de eliminación de excretas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 259 viviendas.

Implementación de proyectos que permitan el mejoramiento de 251 viviendas de las tres (3) veredas de la U.E.F. y la construcción de 55 viviendas nuevas.

### 85.2.5 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	BETANIA	8	13.33	52	86.67	32	53.33	28	46.67
CR4	CAMARGO	24	52.17	22	47.83	3	6.52	43	93.48
CR3	CAMPO ALEGRE	197	72.16	76	27.84	55	20.15	218	79.85
<b>SUBTOTAL</b>		<b>229</b>	<b>60.42</b>	<b>150</b>	<b>39.58</b>	<b>90</b>	<b>23.75</b>	<b>289</b>	<b>76.25</b>

Al año 2000 existía un 67.65% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 60.42%.

Al año 2000 existía un 33.35% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 39.58%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 39.84%, al 2005 disminuyó al 23.75%.

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 90 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

### 85.3 U.E.F.: EL RETIRO-EL ROBLAL

Centro: Vereda El Roblal.



No. de Veredas: Ocho (8)

Distancia a la Cabecera: Sesenta kilómetros (60 Km.)

### **85.3.1 Características generales**

La U.E.F. de El Roblal<sup>1</sup> cuenta con 276 personas agrupadas en 77 familias y 129 viviendas; 66 familias poseen vivienda propia equivalentes al 85.71%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 1.44 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 3.56 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del Centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Placa polideportiva.

Junta de Acción Comunal.

Junta de Padres de Familia.

### **85.3.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup>

Datos SIRPAZ



### **85.3.3 Programas y proyectos**

#### **85.3.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y mantenimiento del centro educativo para el centro U.E.F. que pueda atender los niveles de básica secundaria y media vocacional.

Construcción de un salón múltiple para las diferentes actividades de la comunidad (como salud, salón cultural, administrativo, etc.)

#### **85.3.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Implementación de preescolares en todas las veredas.

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de placa polideportiva en La Cascada y El Estío.

Construcción de parques infantiles en todas las veredas.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

#### **85.3.4 Plan de saneamiento básico**



**85.3.5 Plan de saneamiento básico y vivienda**

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 129 viviendas de las 8 veredas

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 129 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 129 viviendas.

**85.3.6 Plan de vivienda**

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
		FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR4	LA CASCADA	7	46.67	8	53.33	9	60.00	6	40.00
CR4	EL ESTIO	4	66.67	2	33.33	3	50.00	3	50.00
CR4	EL COCUYO								
CR4	EL RETIRO	2	28.57	5	71.43	1	14.29	6	85.71
CR4	AGUA BONITA	5	31.25	11	68.75	5	31.25	11	68.75
CR3	EL ROBLAL	3	75.00	1	25.00	2	50.00	2	50.00
CR4	LA CRISTALINA	15	48.39	16	51.61	20	64.52	11	35.48
CR4	EL PORVENIR	21	43.75	27	56.25	15	31.25	33	68.75
<b>SUBTOTAL</b>		<b>57</b>	<b>44.88</b>	<b>70</b>	<b>55.12</b>	<b>55</b>	<b>43.31</b>	<b>72</b>	<b>56.69</b>

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 55 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento

**85.4 U.E.F.: LA AURORA**

Centro: Vereda La Aurora.

No. de Veredas: Cuatro (4)

Distancia a la Cabecera: Tres kilómetros (3 Km.)

#### **85.4.1 Características generales**

La U.E.F. de La Aurora<sup>1</sup> cuenta con 2.139 personas agrupadas en 488 familias y 949 viviendas; 412 familias poseen vivienda propia equivalentes al 84.43%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 3.27 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 1.73 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Básica secundaria.

Placa polideportiva.

Junta de Acción Comunal.

Junta de Padres de Familia.

Junta de Acueducto.

Grupo de mujeres.

Grupo materno infantil.

Grupo MANA.

Grupo de la Tercera edad.

Grupo de Deportes.

#### **85.4.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup>

Datos SIRPAZ

ANEXAR CUADRO

### **85.4.3 Programas y proyectos**

#### **85.4.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y ampliación de un centro educativo para atender los niveles de básica secundaria y media vocacional

Construcción de un centro o sala múltiple para atender las necesidades de la comunidad (cultura, salud, administración, etc.) en todas las veredas de la U.E.F.

#### **85.4.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Construcción de preescolar en las veredas Viboral, Rivera y Aldana Abajo teniendo en cuenta la proyección de la demanda.

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de parques infantiles en Viboral y Rivera.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

Mantenimiento y adecuación de las vías existentes.

#### **85.4.4 Plan de saneamiento básico y vivienda**



ANEXAR CUADRO

Ampliación de la cobertura del sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 191 viviendas de las 4 veredas.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 470 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 859 viviendas.

Implementación de un programa de mejoramiento de vivienda para 241 viviendas de las cuatro veredas que conforman la U.E.F.

#### 85.4.5 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	LA AURORA - LAS BRISAS	62	64.86	130	35.14	21	10.94	171	89.06
CR4	VIBORAL	0	59.05	60	40.95	30	50.00	30	50.00
CR4	RIVERA	0	58.82	125	41.18	56	44.80	69	55.20
CR4	ALDANA ABAJO	14	12.61	97	87.39	70	63.06	41	36.94
<b>SUBTOTAL</b>		<b>76</b>	<b>15.57</b>	<b>412</b>	<b>84.43</b>	<b>177</b>	<b>36.27</b>	<b>311</b>	<b>63.73</b>

Al año 2000 existía un 61.95% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 15.57%.

Al año 2000 existía un 38.05% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 84.43%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 44.02%, al 2005 disminuyó al 36.27 %.

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 177 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

## **85.5 U.E.F.: LA CHAPA**

Centro: Vereda La Chapa.

No. de Veredas: Siete (7)

Distancia a la Cabecera: Seis kilómetros (6 Km.)

### **85.5.1 Características generales**

La U.E.F. de La Chapa<sup>1</sup> cuenta con 1.540 personas agrupadas en 446 familias y 553 viviendas; 354 familias poseen vivienda propia equivalentes al 79.37%. 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 U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Básica secundaria.

Media vocacional.

Placa polideportiva, propiedad de la institución educativa.

Junta de Acción Comunal.

Centro religioso.

Centro de salud.

Junta de Padres de Familia.

Junta Administradora de Acueducto.

Pre-cooperativa mujer cabeza de familia.

Grupo juvenil.

J.A.L.

Grupo tercera edad.

---

<sup>1</sup> Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas

Grupo de la salud.

Grupo sembradores de paz.

**85.5.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

ANEXAR CUADRO

**ANEXAR CUADRO**

### **85.5.3 Programas y proyectos**

#### **85.5.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción del salón múltiple para que cumpla las funciones de salud, administrativas y culturales.

Construcción de placa polideportiva.

Alumbrado público en la vereda La Chapa.

Mejorar las condiciones de seguridad para la comunidad.

Programas de capacitación y apoyo para las familias desplazadas y para los grupos de la tercera edad y la niñez.

Reubicación de la base militar.

Adecuación de la Plazoleta Cultural al frente del colegio.

Brindar servicio de Hogar múltiple con capacidad para 80 niños.

#### **85.5.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Construcción de preescolar en las todas las veredas excepto en La Chapa.

Construcción de salas múltiples en las veredas La Chapa y Boquerón.

Construcción de parques infantiles en todas las veredas.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

Mantenimiento y adecuación de las vías existentes.

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

Pavimentación de la vía principal El Carmen–Boquerón.

Instalación del servicio de telefonía tanto público como residencial.

Traslado de la base militar al alto de Boquerón.

Mejoramiento del servicio de transporte para las veredas Boquerón, San Lorenzo, Belén Chaverras y San José.

Apoyo para la conformación de los grupos del adulto mayor y la niñez en Boquerón.

Parqueo eléctrico para la vereda La Chapa.

Brindar el servicio de psicólogo para niños con dificultades para el aprendizaje.

Programas de prevención de violencia intrafamiliar y embarazos en adolescentes.

**85.5.4 Plan de Saneamiento Básico**





Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 120 viviendas de las 7 veredas.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 135 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 553 viviendas.

Implementación de un programa de mejoramiento de vivienda para 448 viviendas que conforman la U.E.F.

Implementación de un programa de parcheo eléctrico para 403 viviendas de todas las veredas que conforman la U.E.F.

#### 85.5.5 Plan de Vivienda

NOMBRE DE LA VEREDA	VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
	FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR4 LA CHAPA	56	16.09	292		25	7.18	323	92.82
CR4 SAN JOSÉ								
CR4 BELÉN CHAVERRAS	1	100	0	0	0	0	1	100
CR4 SAN LORENZO	0	0	2	100	0	0	2	100
CR4 BOQUERÓN	35	60.34	23	39.66	25	43.10	33	56.90
CR3 LA FLORIDA	0	0	37	100	16	43.24	21	56.76
CR4 GUARINÓ								
<b>SUBTOTAL</b>	<b>92</b>	<b>20.63</b>	<b>354</b>	<b>79.37</b>	<b>66</b>	<b>14.8</b>	<b>380</b>	<b>85.2</b>

Al año 2000 existía un 63.07% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 20.63%.

Al año 2000 existía un 36.93% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 79.37%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 46.28% al 2005 disminuyó al 14.80%.

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

## **85.6 U.E.F.: LA ESPERANZA**

Centro: Vereda La Esperanza.

No. de Veredas: Cuatro (4)

Distancia a la Cabecera: Cuarenta kilómetros (40 Km.)

### **85.6.1 Características generales**

La U.E.F. de La Esperanza<sup>1</sup> cuenta con 827 personas agrupadas en 159 familias y 215 viviendas; 124 familias poseen vivienda propia equivalentes al 77.99%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.19 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.81 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del Centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Básica secundaria (SETA).

Media vocacional (SETA).

Placa Polideportiva, en regular estado.

Centro Administrativo (Inspección de Policía).

Centro Religioso.

Junta de Acción Comunal.

Junta de Padres de Familia.

Junta Administradora de Acueducto.

Junta de Deportes.

Grupo Juvenil.

Grupo del Adulto Mayor.

Grupo de MANA.

### **85.6.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

ANEXAR CUADRO

### **85.6.3 Programas y proyectos**

#### **85.6.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y mantenimiento del centro educativo para el centro U.E.F. que pueda atender los niveles de básica secundaria y media vocacional.

Adecuación de un salón múltiple para las diferentes actividades de la comunidad (como salud, salón cultural, administrativo, etc.).

Legalización de predios.

Parqueo eléctrico.

Dotación de sala de informática.

#### **85.6.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Construcción de preescolar en todas las veredas.

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de parques infantiles en todas las veredas.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

Mantenimiento de las vías existentes.

Construcción de aula y mejoramiento de unidad sanitaria en la escuela de la vereda Corales.

Ofrecer el servicio de Hogar comunitario en la vereda Corales.

Ampliación de la cobertura del restaurante escolar en la vereda Corales.

Construcción y dotación de restaurante escolar en la vereda Ciprés.

Mantenimiento de la placa polideportiva en Ciprés.

Mantenimiento de caminos de herradura en la vereda El Ciprés.

Reforestación y protección de la microcuenca que abastece el acueducto de la vereda Ciprés.

Instalación del servicio de telefonía en El Ciprés.

Mejorar la calidad del servicio del Centro de Salud de la Vereda El Ciprés.

**85.6.4 Plan de saneamiento básico y vivienda**

ANEXAR CUADRO

Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que dé respuesta como mínimo a 207 viviendas de las 4 veredas.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 113 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 174 viviendas.

Implementación de un programa de parcheo eléctrico para 90 viviendas de todas las veredas que conforman la U.E.F.

#### 85.6.5 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 LA ESPERANZA	28	26.92	76	73.08	26	25	78	75
CR4 SAN VICENTE	26	53.06	23	46.94	26	53.06	23	46.94
CR4 EL CIPRÉS	4	11.76	30	88.24	8	23.53	26	76.47
CR4 CORALES	3	14.28	18	85.72	6	28.57	15	71.43
<b>SUBTOTAL</b>	<b>35</b>	<b>22.01</b>	<b>124</b>	<b>77.99</b>	<b>40</b>	<b>25.16</b>	<b>119</b>	<b>74.84</b>

Al año 2000 existía un 38.99% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 22.01%

Al año 2000 existía un 61.01% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 77.99%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 51.38%, al 2005 disminuyó al 25.16%.

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 40 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.



## **85.7 U.E.F. LA MADERA**

Centro: Vereda La Madera.

No. de Veredas: Cinco (5)

Distancia a la Cabecera: Veinte kilómetros (20 Km.)

### **85.7.1 Características generales**

La U.E.F. de La Madera<sup>1</sup> cuenta con 2.419 personas agrupadas en 537 familias y 659 viviendas; 363 familias poseen vivienda propia equivalentes al 67.60%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.80 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.20 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Placa polideportiva.

Centro administrativo.

Centro de salud.

Junta de Acción Comunal.

Junta de Padres de Familia.

Junta Administradora de Acueducto.

### **85.7.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup> Datos Sirpaz del 2.004

ANEXAR CUADRO

### **85.7.3 Programas y proyectos**

#### **85.7.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y mantenimiento del centro educativo para el centro U.E.F. que pueda atender los niveles de básica secundaria y media vocacional.

Mejorar la calidad de la educación a través de la dotación de silletería, biblioteca y ayudas audiovisuales.

Construcción de la infraestructura para la corregiduría.

Servicio de transporte desde la cabecera municipal al Centro de U.E.F.

Construcción de vía que conecte el centro de U.E.F. con las Veredas Las Acacias.

#### **85.7.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Construcción de preescolar en todas las veredas.

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de parques infantiles en todas las veredas.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

Mantenimiento y adecuación de las vías.

Dotación de salón de cómputo para todas las veredas.

Compra de tierras aledañas al acueducto en la Vereda Las Acacias.

Enmallado de la placa de la Vereda Vallejuelo.

Parqueo eléctrico en Vallejuelo.

Servicio de telefonía en Vallejuelo y La Florida.

Mejoramiento de la placa polideportiva en la Vereda La Florida.

#### **85.7.4 Plan de saneamiento básico**

ANEXAR CUADRO

Construcción de un sistema de acueducto convencional que dé respuesta como mínimo a 392 viviendas de las 5 veredas.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 349 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 420 viviendas.

Implementación de un programa de mejoramiento de vivienda para 118 viviendas.

### 85.7.5 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 LA MADERA	106	46.49	122	53.51	5	2.19	223	97.81
CR4 MAZORCAL	15	8.57	160	91.43	40	22.86	135	77.14
CR4 LA LINDA	6	46.15	7	53.85	10	76.92	3	23.08
CR4 LAS ACACIAS	33	34.74	62	65.26	5	5.26	90	94.74
CR4 VALLEJUELO	14	53.85	12	46.15	3	11.54	23	88.46
<b>SUBTOTAL</b>	<b>174</b>	<b>32.40</b>	<b>363</b>	<b>67.6</b>	<b>63</b>	<b>11.73</b>	<b>474</b>	<b>88.27</b>

Al año 2000 existía un 56.83% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 32.40%.

Al año 2000 existía un 43.17% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 67.6%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 33.23%, al 2005 disminuyó al 11.73%.

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 63 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

### 85.8 U.E.F. LAS GARZONAS

Centro: Vereda Las Garzonas.

No. de Veredas: Cuatro (4)

Distancia a la Cabecera: Cinco kilómetros (5 Km.)

### **85.8.1 Características generales**

La U.E.F. de Las Garzonas<sup>1</sup> cuenta con 2.602 personas agrupadas en 581 familias y 826 viviendas; 330 familias poseen vivienda propia equivalentes al 56.80%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.56 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.44 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del Centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.	Grupo Cabildo Mayor.
Placa polideportiva, en mal estado.	Grupo tercera edad.
Junta de Acción Comunal.	Consejo directivo.
Junta de Padres de Familia.	Grupo Juvenil.
Junta de Acueducto.	
Centro religioso.	
Grupo MANA.	
Familias en Acción	

### **85.8.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup>

Datos Sirpaz 2.004

ANEXAR CUADRO

### **85.8.3 Programas y proyectos**

#### **85.8.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y mantenimiento del centro educativo para el Centro U.E.F. que pueda atender los niveles básicos secundarios y media vocacional.

Construcción de un centro o sala múltiple para atender las necesidades de la comunidad (cultura, salud, administración, etc.)

#### **85.8.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Implementación de dos (2) preescolares las Veredas Alto Grande y La Palma

Construcción de cuatro salas múltiples para todas las veredas.

Construcción de parques infantiles para las Veredas Las Garzonas, La Palma y Cristo Rey.

Mantenimiento del Parque infantil en la vereda Alto Grande.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

Mantenimiento y adecuación de vías.

Mantenimiento de pozos sépticos.

Mantenimiento y adecuación del puente La Cimarronas.

Dotación de sala de cómputo en la Vereda Alto Grande.

Construcción de la infraestructura necesaria para la básica secundaria en la Vereda Alto Grande.

#### **85.8.4 Plan de saneamiento básico y vivienda**



ANEXAR CUADRO

Ampliación de cobertura de los sistemas de acueducto multiveredal que dé respuesta como mínimo a 47 viviendas de las 4 veredas.

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 54 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 747 viviendas.

Implementación de un programa de mejoramiento para 155 viviendas de las cuatro veredas de las U.E.F.

Implementación de un proyecto de parcheo eléctrico para 632 viviendas que no cuentan con el servicio de energía eléctrica.

#### 85.8.5 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	LAS GARZONAS	118	70.24	50	29.76	38	22.62	130	77.38
CR4	ALTO GRANDE	34	28.57	85	71.43	36	30.25	83	69.75
CR4	LA PALMA	58	47.15	65	52.85	20	16.26	103	83.74
CR4	CRISTO REY	41	23.98	130	76.02	100	58.48	71	41.52
<b>SUBTOTAL</b>		<b>251</b>	<b>43.20</b>	<b>330</b>	<b>56.8</b>	<b>194</b>	<b>33.39</b>	<b>387</b>	<b>66.61</b>

Al año 2000 existía un 64.88% de hogares sin vivienda, propia al 2005 existe un 43.20%.

Al año 2000 existía un 35.12% de hogares con vivienda, propia al 2005 existe un 56.80%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 50.93%, al 2005 disminuyó al 33.39%.

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 194 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

**85.9 U.E.F. SANTA INES**

Centro: Vereda Santa Inés.

No. de Veredas: Ocho (8)

Distancia a la Cabecera: Cincuenta y cuatro kilómetros (54 Km.)

**85.9.1 Características generales**

La U.E.F. de Santa Inés<sup>1</sup> cuenta con 526 personas agrupadas en 113 familias y 166 viviendas; 100 familias poseen vivienda propia equivalentes al 88.50%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.22 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.78% restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del Centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Placa polideportiva.

Centro de salud.

Centro administrativo (Inspección de Policía).

Junta de Acción Comunal.

Junta de Padres de Familia.

Junta de Acueducto.

Grupo de la salud.

Grupo de deportes

Grupo de tercera edad.

**85.9.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup> Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas



### **85.9.3 Programas y Proyectos**

#### **85.9.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y mantenimiento del centro educativo para el Centro U.E.F. que pueda atender los niveles de básica secundaria y media vocacional.

Adecuación de un salón múltiple de los ya existentes para las diferentes actividades de la comunidad (como salud, salón cultural, administrativo, etc.)

Construcción de anillo vial.

#### **85.9.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Implementación de preescolares en todas las veredas.

Construcción de salas múltiples en todas las veredas.

Construcción de placa polideportiva en Mirasol.

Construcción de parques infantiles en todas las veredas.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

#### **85.9.4 Plan de saneamiento básico y vivienda**



Construcción de un sistema de acueducto convencional que dé respuesta como mínimo a 152 viviendas de las 8 veredas

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 106 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 166 viviendas (233 familias y 1108 personas).

### 85.9.5 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	SANTA INÉS	0	0	23	100	1	4.35	22	95.65
CR4	LA ESPERANZA	0	0	5	100	5	100	0	0
CR4	PALIZADAS	0	0	5	100	2	40	3	60
CR4	EL BRASIL	0	0	5	100	5	100	0	0
CR4	DOS QUEBRADAS	0	0	8	100	4	50	4	50
CR4	LA AGUADA	0	0	16	100	4	25	12	75
CR4	MORROS	10	28.57	25	71.43	11	31.43	24	68.57
	MIRASOL	3	18.75	13	81.25	2	12.5	14	87.5
<b>SUBTOTAL</b>		<b>13</b>	<b>11.50</b>	<b>100</b>	<b>88.50</b>	<b>34</b>	<b>30.9</b>	<b>79</b>	<b>69.91</b>

Al año 2000 existía un 39.06% de hogares sin vivienda propia, al 2005 existe un 11.50%

Al año 2000 existía un 60.94% de hogares con vivienda propia, al 2005 existe un 88.50%.

Para el año 2000 el hacinamiento era del 49.79%, al 2005 disminuyó al 30.09%.

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 34 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

### **85.10 U.E.F. SANTA RITA**

Centro: Vereda Santa Rita.

No. de Veredas: Tres (3)

Distancia a la Cabecera: Sesenta kilómetros (60 Km.)

#### **85.10.1 Características generales**

La U.E.F. de Santa Rita<sup>1</sup> cuenta con 235 personas agrupadas en 50 familias y 48 viviendas; 13 familias poseen vivienda propia equivalentes al 26%. Actualmente cuenta con un promedio de calidad de vida de 2.15 sobre 5.00, de tal forma que se hace necesario emprender un plan para alcanzar el 2.85 restante el cual se logra a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

El equipamiento actual del centro de la U.E.F. que a su vez es una vereda es el siguiente:

Básica primaria.

Placa polideportiva.

Centro de salud.

Oficina de inspección de policía.

Junta de Acción Comunal.

Junta de Padres de Familia.

#### **85.10.2 Plan de equipamiento social, educación, salud y organización comunitaria**

---

<sup>1</sup> Datos SISBEN 60% de personas que han sido encuestadas



ANEXAR CUADRO

### **85.10.3 Programas y proyectos**

#### **85.10.3.1 Para el Centro de U.E.F.**

Construcción y mantenimiento del centro educativo para el centro U.E.F. que pueda atender los niveles de básica secundaria y media vocacional.

Construcción de un salón múltiple para las diferentes actividades de la comunidad (como salud, salón cultural, administrativo, etc.)

#### **85.10.3.2 Para el Conjunto de Veredas**

Implementación de tres (3) preescolares en las tres veredas.

Construcción de tres (3) salas múltiples en las tres veredas.

Construcción de placa deportiva en La Vereda Santo Domingo.

Construcción de tres (3) parques infantiles en las tres (3) veredas.

Mantenimiento y adecuación de las escuelas existentes.

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

#### **85.10.4 Plan de saneamiento básico y vivienda**

ANEXAR CUADRO

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

Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 9 viviendas.

Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 48 viviendas (50 familias y 235 personas).

#### 85.10.5 Plan de Viviendas

NOMBRE DE LA VEREDA		VARIABLE 4: VIVIENDA PROPIA				VARIABLE 5: HACINAMIENTO			
		FLIAS SIN VIV. PROPIA	% FLIAS SIN VIV. PROPIA	FLIAS CON VIV. PROPIA	% FLIAS CON VIV. PROPIA	FLIAS HACINADAS	% FLIAS HACINADAS	FLIAS SIN HACINAR	% FLIAS SIN HACINAR
CR4	LA HONDA	9	60.00	6	40.00	5	33.33	10	66.67
CR3	SANTA RITA	18	85.71	3	14.29	4	19.05	17	80.95
CR4	SANTO DOMINGO	10	71.43	4	28.57	7	50.00	7	50.00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>37</b>	<b>74.00</b>	<b>13</b>	<b>26.00</b>	<b>16</b>	<b>32.00</b>	<b>34</b>	<b>68.00</b>

Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 16 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento.

## LIBRO IV

### COMPONENTE URBANO MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 86: EL COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** y de conformidad con la Ley 388 de 1997 contempla el conjunto de políticas, procedimientos e instrumentos de gestión que en el mediano y largo plazo, orienten los procesos para la administración y manejo del

suelo urbano y de expansión urbana. Su contenido está supeditado a las directrices formuladas en el Componente General.

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

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

## **TÍTULO II**

### **POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO**

#### **ARTÍCULO 87: SOBRE EL PERÍMETRO URBANO Y LA EXPANSIÓN URBANA**

##### **87.1 POLÍTICAS DE CARÁCTER SUBREGIONAL**

**87.1.1** El criterio de mayor claridad definido por la Ley de Ordenamiento para la determinación del perímetro urbano y áreas de expansión urbana, es el de la precaución, en términos de la coherencia que debe existir entre los sectores delimitados como urbanos y la prestación efectiva de los servicios públicos.

**87.1.2** En el Altiplano del Oriente, dadas las actuales tendencias hacia un crecimiento ordenado de las cabeceras, debe prevalecer el criterio del confinamiento de las áreas urbanas mediante la implementación de instrumentos de planificación y control que delimiten claramente el crecimiento urbano, con el fin de evitar el fenómeno de conurbación y darle mayor funcionalidad y escala al manejo y administración del territorio.

**87.1.3** Se constituye en un lineamiento estructurante del desarrollo municipal la política de confinar y controlar el crecimiento de las áreas urbanas, siendo necesario analizar con mayor cuidado los criterios para su expansión. La delimitación, dimensionamiento e incorporación de las áreas necesarias para la expansión urbana consideran no sólo el papel de la cabecera urbana en función de los

servicios que presta, sino la vocación del municipio en un contexto de globalidad.

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

**87.1.5** Frente a la prestación de los servicios públicos, como condición primordial para la definición del perímetro urbano y áreas de expansión, se percibe en el territorio de la subregión, y especialmente a partir de la expedición de la Ley 142 de 1994, una nueva cultura en su manejo, en el sentido de considerar el agua como recurso finito. Ya no se trata de manejar separadamente la prestación de los servicios en las zonas urbanas y rurales, se tiene la conciencia de que las fuentes de abastecimiento son municipales, y por ende, su cuidado y mantenimiento dependen de sus usuarios; así como que las áreas receptoras de los desechos sólidos están localizadas en el municipio y que es su población la única responsable de su saneamiento. En general, el criterio antiguo de expandir territorios urbanos de acuerdo a la oferta de abastecimiento y disposición queda revaluado en aras de la sostenibilidad de los recursos para la población futura.

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

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

## **87.2 POLÍTICAS DE CARÁCTER MUNICIPAL**

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

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

## **ARTÍCULO 88: SOBRE EL SISTEMA VIAL**

### **88.1 Políticas De Carácter Subregional**

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

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

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

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

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

## **88.2 POLÍTICAS DE CARÁCTER MUNICIPAL**

**88.2.1** Serán ejes estructurantes del desarrollo urbano del municipio las vías definidas como principales, las cuales tendrán prelación en el mejoramiento de sus especificaciones y en su mantenimiento permanente. Por la misma razón, serán proyectos prioritarios varios de los relacionados con este tema, como se verá más adelante.

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

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

Con contrapartida presupuestal del 2006 se ejecutará el proyecto de mejoramiento de vías urbanas y rurales. Incluir en el programa de ejecuciones.

## **ARTÍCULO 89: SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

### **89.1 POLÍTICAS DE CARÁCTER SUBREGIONAL**

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

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

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

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

**89.1.5** Establecer con claridad la función pública de la red vial urbana, expresada en una jerarquía y clasificación de ésta, que contemple toda la gama de desplazamientos e interacciones generados al interior de la malla urbana, en donde



tenga prelación el uso público.

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

## **89.2 POLÍTICAS DE CARÁCTER MUNICIPAL**

**89.2.1** Se incluirá como parte integral del Acuerdo de Revisión y Ajustes al P.B.O.T. el Acuerdo

**89.2.2** El municipio de **El Carmen de Viboral** propenderá porque en el mediano y largo plazo se alcance un índice mínimo de quince metros (15 m<sup>2</sup>) por habitante, o se encuentren por lo menos ya definidos y en ejecución los proyectos que lleven al logro de esta meta (por ejemplo, los parques lineales).

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

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

Se incluirá en la cartografía nuevas áreas destinadas a espacio público (los tramos construidos del parque lineal), áreas de cesión de las nuevas urbanizaciones

## **ARTÍCULO 90: SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

### **90.1 POLÍTICAS DE CARÁCTER SUBREGIONAL**

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

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

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

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

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

**90.1.6** Se tendrá implementado el 90% de los planes maestros de saneamiento al año 2010 en las cabeceras urbanas del Altiplano efectuando esquemas financieros de largo plazo.

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

**90.1.8** Se propenderá por la disposición final de residuos sólidos (Rellenos Sanitarios) con el objetivo, a mediano y largo plazo, de convertirlos en granjas experimentales.

## **90.2 POLÍTICAS DE CARÁCTER MUNICIPAL**

**90.2.1** El desarrollo del municipio será mayor si se logra realmente incidir en el mejoramiento del nivel de vida de su población y una medida indiscutible de esta meta, está dada por la buena calidad de los servicios públicos domiciliarios a los cuales deben tener acceso todos sus habitantes.

**90.2.2** Por lo tanto, el municipio pondrá todo su empeño en la dotación y prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a todos sus habitantes urbanos y velará porque la calidad del agua sea siempre buena.

**90.2.3** El saneamiento básico será una política prioritaria en cuanto a servicios públicos en el área urbana, construyendo las obras que sean requeridas para este fin. También es prioritaria la adecuación y terminación de las infraestructuras correspondientes para la dotación de servicios públicos de alta calidad en el perímetro definido para el 2010.

**90.2.4** La expansión urbana estará supeditada a la dotación principalmente de servicios públicos domiciliarios.

**90.2.5** En adelante, las nuevas vías urbanas que sean abiertas deberán tener las redes básicas de acueducto, alcantarillado y energía. Y no se dará licencia de construcción para ninguna vivienda que esté ubicada sobre una vía que carezca de estas redes básicas.

**ARTÍCULO 91: SOBRE LA SECTORIZACIÓN Y USOS DEL SUELO****91.1 POLÍTICAS DE CARÁCTER SUBREGIONAL**

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

**91.1.2** Se definen y delimitan Unidades Espaciales de Funcionamiento (U.E.F.) Urbanas con criterios de homogeneidad en términos de: Usos, actividades, tipologías, accesibilidad, servicios públicos y equipamientos colectivos.

**91.1.3** Se establecerá la categoría de sectores urbanos en las U.E.F. definidas para cada una de las cabeceras urbanas del Altiplano. Cada U.E.F. estará conformada por una agrupación de barrios y/o subsectores urbanos con características similares.

**91.1.4** Se adoptará para cada cabecera urbana la Unidad Espacial Básica (El Barrio) para efectos del ordenamiento territorial urbano.

**91.1.5** Se implementará el criterio de descentralización de servicios y equipamientos hacia los sectores urbanos delimitados, definiendo la escala y tipología del equipamiento y los servicios requeridos a mediano y largo plazo.

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

**91.1.7** Se promoverá la descentralización y desconcentración de núcleos de servicios, de comercio y de gestión, de tal forma que se posibilite el desarrollo subregional de acuerdo con principios de complementariedad y subsidiariedad<sup>2</sup>.

**91.1.8** Se deberán producir estatutos municipales y subregionales que se adecúen a las necesidades de un tratamiento homogéneo e integral del territorio en materia de reglamentación y manejo de los usos del suelo

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

**91.1.10** Se determinarán criterios claros para la localización de actividades

---

<sup>2</sup>, <sup>3</sup> y <sup>4</sup> Hacia una Propuesta para el Ordenamiento Territorial de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño. Pueblos. Documento Propuesta – Fase II. Marzo de 1996. Lineamientos para el Ordenamiento Territorial. Relativos a la Vocación y Usos del Territorio. Págs. 15 – 16.

industriales y de servicios, así como los requerimientos que se deben imponer a estos desarrollos específicamente en los centros urbanos<sup>3</sup>.

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

## **91.2 POLÍTICAS DE CARÁCTER MUNICIPAL**

**91.2.1** **El suelo de carácter urbano es** generalmente costoso, como resultado de la gran demanda que sobre él se ejerce para la construcción de inmuebles de todo tipo; y, por la misma razón, está sujeto a fuertes presiones de subdivisión, muchas veces inapropiadas. Será política de la Administración en forma inmediata y permanente.

**91.2.2** **Control sobre el uso del suelo**, aplicando de una manera drástica y sin discriminaciones las normas que en este mismo Plan se incorporen.

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

**91.2.4** **Uso residencial:** Es la parte del territorio destinada, como lo indica su nombre, a la ubicación de las viviendas que requieren los habitantes del municipio, razón por la cual es la más extensa. En el mapa de usos que se anexa, se indican con claridad las zonas que en la actualidad cumplen esa función, bien porque ya estén construidas, bien porque se encuentren en sectores que ya tienen muy conformada la malla urbana y se destinan a ese uso.

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

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

**91.2.7** **Usos para actividades múltiples:** En estas se combinan los usos habitacionales con los de actividades comerciales, mercantiles, de servicio e

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

**91.2.8 Usos semi-industrial y artesanal:** Son las zonas que se destinan para la instalación de talleres (mecánica, cerrajería, ebanistería, etc.) y algunas factorías artesanales (madera u otras) que por su tamaño mediano (del orden de 120 a 150 m<sup>2</sup>), por los equipos que utilicen, por los espacios abiertos (públicos o semi - públicos) que requieran, no se deben mezclar con el uso habitacional.

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

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

## **ARTÍCULO 92: SOBRE PATRIMONIO AMBIENTAL, ARQUITECTÓNICO Y NATURAL DE CARÁCTER MUNICIPAL**

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

**92.2** Se deberán incentivar y controlar la conservación de las características de las áreas identificadas como de protección y conservación de los recursos naturales; en el área urbana, serán fundamentales las fajas definidas por las respectivas quebradas, sus zonas de aislamiento y las llanuras de inundación que puedan determinar con mayor precisión un estudio posterior. Así mismo, las políticas municipales el control, la defensa y el sostenimiento del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico determinado en el componente general del Plan, complementándolo además con los inmuebles, los sitios o los hitos que un estudio más detallado determine, además de la reglamentación que para su protección se expida.

**92.3** El Acuerdo 025 de 2004 “Plan de Desarrollo Cultural Municipal 2005-2015, El Carmen de Viboral con Vida Cultural”. contempla la ejecución de proyectos con metas muy claras que le permiten al municipio concretar y

ejecutar las estrategias o acciones establecidas desde el Acuerdo 096 de 2000 sobre Patrimonio Ambiental, Arquitectónico y Natural de carácter municipal y las nuevas estrategias contempladas en el Acuerdo 025 de 2004.

### **ARTÍCULO 93: SOBRE URBANISMO**

- 93.1** En concordancia con las políticas del Componente General, el Municipio pondrá especial énfasis en la educación de la población urbana en materias como el propio ordenamiento territorial, y, en particular, sobre los temas de conservación, manejo y respeto del medio ambiente, el manejo de zonas de riesgo, el conocimiento y manejo del espacio público, el conocimiento, aprecio y defensa de su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico y las normas generales más importantes para el conocimiento comunitario
- 93.2** Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, así como la seguridad de los nuevos asentamientos procurando que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas que pueden representar amenaza y riesgo. Por lo tanto, todo proyecto urbanístico deberá ajustarse a los criterios de desarrollo adoptados por el municipio, y su aprobación por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, estará sujeta en primer lugar a que estos proyectos, individuales o colectivos, respondan a criterios de funcionalidad y seguridad para sus usuarios, al respeto y defensa del medio ambiente y del espacio público, y al cumplimiento estricto de las normas que les sean aplicables, en beneficio de toda la comunidad y del armónico desarrollo urbano de la cabecera municipal.
- 93.3** La normatividad sobre saturación de usos del suelo no podrá ser modificada, excepto en casos especiales a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, con la debida sustentación técnica.
- 93.4** La definición de densidades y porcentajes de ocupación propenderán por el equilibrio de las áreas públicas y privadas.
- 93.5** Será de prioritaria consideración el manejo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos en busca de la protección de la integridad física de la población. Estas áreas serán definidas como prioritarias en su manejo para su futura estabilización y construcción, o restricción permanente, si es del caso. Esta se complementa y se operativiza con el Plan de Acción para la prevención y reducción del riesgo en los procesos del ordenamiento territorial descrito en los Artículos 73 y 112 respectivamente.

## CAPÍTULO II

### DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**ARTÍCULO 94: COMO CONSECUENCIA DE LA ALTA DEMANDA QUE TIENE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en todos los municipios del Altiplano en particular en las áreas urbanas, el municipio implementará políticas, estrategias y acciones, dirigidas desde el fortalecimiento de organizaciones comunitarias de vivendistas, delimitación de áreas de expansión para su localización, instrumentos de financiación, hasta el impulso a la conformación de Centros de Estudio de Alternativas para la Construcción de Vivienda de Interés Social y la captación de impuestos como posibilidad de redistribución para la solución de vivienda.

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

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

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

En la parte normativa es necesario acogerse a los Decretos 2060 y 2083 de 2004 vigente actualmente y a la nueva reglamentación que surja en materia de vivienda de interés social, durante la vigencia del P.B.O.T.

## CAPÍTULO III

### DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO

**ARTÍCULO 95: DECLÁRESE COMO UNA DE LAS PRIORIDADES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** en lo que concierne al Componente Urbano, trabajar por el mejoramiento y construcción del equipamiento colectivo demandado en la actualidad y que presentan disfuncionalidades o carencias en cuanto a su servicio para la población existente.

La localización de los nuevos equipamientos colectivos se planteará en aras al crecimiento racional y ordenado de las nuevas zonas de expansión urbana, en la

búsqueda de consolidar una nueva área que maneje patrones y normas más acordes con el paisaje natural y sus posibilidades; de tal manera que exista un sano equilibrio espacial en la ubicación de tales equipamientos, al igual que en la zona urbana, ya consolidada.

### TÍTULO III

## INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO

### CAPÍTULO I

## ZONIFICACIÓN

**ARTÍCULO 96: DEFINICIÓN:** La zonificación como instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio mediante el cual se delimita un conjunto de áreas específicas que comparten características, propiedades, potencialidades y restricciones homogéneas y en las cuales se agrupan los usos más adecuados desde la dimensión ambiental, económica, social y espacial. Este ejercicio diseña, agrupa y adopta la clasificación y definición de los usos del suelo de acuerdo con el aprovechamiento de las ventajas comparativas de la oferta natural, de la tradición cultural y de la potencialización de los mayores niveles de competitividad. Los Centros Urbanos, dentro de la zonificación marco se clasifican como ZCE–Zonas de Competitividad Espacial.

De acuerdo con la complejidad de factores que intervienen en la dinámica urbana, desagréguese la zonificación en cuatro (4) tipologías según los factores de mayor incidencia e intervención en el ordenamiento de la estructura urbana, así: Áreas de Reservas para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, Áreas para la Conservación de Conjuntos Históricos y Culturales, Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos y Áreas para la Vivienda de Interés Social – V.I.S.-.

**ARTÍCULO 97: USOS DEL SUELO** Defínanse Los usos del suelo urbano, en cinco (5) categorías, así: Uso Residencial, Uso Cívico–Institucional, Uso Cívico–Institucional–Recreativo, Uso Industrial y Uso de Actividad Múltiple.

**97.1 EL USO RESIDENCIAL** se constituye en el uso principal urbano, esparcido por toda la cabecera y sobre el cual giran todos los demás. En el instrumento normativo se detallan las tipologías residenciales y las normas urbanas respectivas.

**97.2 EL USO CÍVICO–INSTITUCIONAL** está asociado con los equipamientos colectivos y de privilegio en los polos o centros de los tres (3) sectores urbanos o U.E.F. definidos para este municipio (Centro, Norte y Sur), en cada uno de los cuales se localizan los equipamientos básicos para atender las demandas de los habitantes que viven en esa U.E.F., tales



como servicios educativos, religiosos, recreativos, deportivos, de salud y en los tres (3), el “Parque Lineal La Cimarronas”.

- 97.3 EL USO DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE** se ubica principalmente en la U.E.F. centro, alrededor del parque principal y manzanas aledañas; sobre la carrera 31, desde la calle 19 hasta la 35; en la zona aledaña al “Centro de Acopio y Plaza de Ferias”; y a futuro próximo, alrededor de la “Centralidad de Comercio y Transporte” (calles 29 a 31 y carreras 27 a 29).
- 97.4 EL USO PARA LA PEQUEÑA INDUSTRIA Y ARTESANAL** en forma concentrada se propone en sendas zonas en las U.E.F. norte y sur, así: en la U.E.F.n, aledaña al “Centro de Acopio”, entre las calles 41 y 44 y carreras 27 a 31; en la U.E.F.s, en zona cercana a la desembocadura de la Quebrada La Madera a la Quebrada La Cimarronas, donde antes estaba la empresa “Cerámicas Nacional”.
- 97.5 EL USO RESTRINGIDO** se ubica básicamente en la llanura de inundación de la quebrada Cimarronas, sobre la cual se ESTÁ CONSTRUYENDO EL PARQUE LINEAL. También en algunos sitios muy puntuales del área urbana, que son nacimientos de pequeñas fuentes de agua o que tienen alguna restricción por amenaza. Según estudio de actualización de amenazas de la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. DAPARD 2003.

**ARTÍCULO 98: ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES URBANOS.** Declárense como valores del espacio natural del Municipio de El Carmen de Viboral la margen occidental de la Quebrada La Cimarronas por su valor natural y paisajístico a conservar, a la Quebrada La Cimarronas y sus riberas y el sistema colinado sobre los costados oriental y occidental, propuestos como miradores urbanos, elementos de confinación de crecimiento de usos y actividades urbanos y como elementos de valor patrimonial sobre los cuales debe permanecer una clara reglamentación para la afectación de los usos e intervenciones diferentes a su carácter de patrimonio natural, áreas de conservación y protección.

**ARTÍCULO 99: DECLÁRENSE LOS PARQUES LINEALES URBANOS** como las áreas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales en todas las cabeceras municipales de la subregión, por encontrarse en su mayoría sobre áreas de baja pendiente (terrazas y llanuras aluviales), cruzadas en su totalidad por una corriente principal que recorre el área urbana o parte de ella.

Para el Municipio de El Carmen de Viboral se está construyendo “El Parque Lineal DE LA QUEBRADA LA CIMARRONA” sobre la llanura de inundación de dicha Quebrada. Este parque se está construyendo teniendo en cuenta el “Estudio de Llanuras de Inundación de la Quebrada La Cimarrona” que se realizó en los años 1995 y 1996 y el estudio realizado por FOPREVE EN EL AÑO 1994. Se construirá

como parte del parque un tramo sobre la “Quebrada La Madera”, desde su desembocadura en La Cimarronas hasta el límite sur del perímetro urbano, con énfasis en el primer tramo, hasta el “Barrio El Progreso” (aproximadamente 650 mts.).

**PARÁGRAFO:** Los sistemas montañosos y colinados quedan por fuera de los perímetros urbanos, áreas de expansión y áreas suburbanas, por lo que se tratan y proponen como otras áreas de reserva en el Componente rural.

**ARTÍCULO 100: ADÓPTESE LA RED HÍDRICA PRINCIPAL** de la subregión conformada por el Río Negro como fuente de primer orden a la cual confluyen las Quebradas: La Mosca (Guarne), El Salado (San Vicente), La Marinilla (Marinilla y El Santuario), **La Cimarronas (El Carmen de Viboral)**, La Pereira (La Ceja), y el Río Piedras (La Unión) que confluyen, a su vez, a la Cuenca del Río Buey, conforman un sistema estructurante del ordenamiento de la subregión que se constituye en un gran potencial para conformar un sistema de red de espacios públicos alrededor de sus cauces principales, en donde convivan en armonía la población y el entorno natural, aún no intervenido completamente por asentamientos urbanos.

Se requiere reglamentar precisamente las llanuras de inundación de la red hídrica urbana, a partir de la implementación de los estudios técnicos para el manejo y reglamentación de las llanuras de inundación de la red hídrica principal urbana, con el objetivo primordial de garantizar su mantenimiento y conservación como patrimonio natural hacia su destinación al uso y disfrute de toda la población, a la vez que defina la llanura de inundación como parte integrante de la red hídrica y se restrinjan las construcciones en áreas periódicamente inundables.

Se debe promover la recuperación de las especies de vegetación y fauna nativas sobre las riberas y cauces de la red hídrica principal urbana que garanticen el equilibrio ecológico y posibiliten la armonía con la naturaleza de la población como una garantía del mantenimiento de sus condiciones naturales y ecosistémicos.

**ARTÍCULO 101: POLÍTICAS MUNICIPALES DE LOS PARQUES LINEALES.** Definir el Parque Lineal Urbano de la red hídrica principal como el elemento natural de mayor valor patrimonial de carácter ambiental, actual y futuro, de la cabecera urbana.

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

Construcción del Plan Maestro de Saneamiento Urbanos el cual se está ejecutando por etapas y que tiene como meta la descontaminación total de la red hídrica.

Continuar los diferentes programas de educación ambiental para los grupos de

población urbana como una condición para el mantenimiento y administración del parque lineal en el tiempo.

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

**ARTÍCULO 102: ZONAS DE RESERVA DENTRO DE PERÍMETROS URBANOS.** Para efectos del presente P.B.O.T. la conservación del medio ambiente municipal y subregional requiere de la consideración de un entorno ambiental urbano que contiene los siguientes componentes: Áreas verdes: en la forma de parques, arborización, jardines y espacio público verde en general; Cuerpos de agua y retiros hídricos: como la forma que toma la red hídrica dentro de los perímetros urbanos del municipio.

Los anteriores componentes constituyen las áreas de reserva para la protección y conservación del medio ambiente dentro de zonas urbanas del municipio de **El Carmen de Viboral**, y se establecerá la situación actual y los requerimientos generales en torno a ellas.

**ARTÍCULO 103: LAS ZONAS SUBURBANAS Y LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL.** Las áreas suburbanas se adecuarán a las directrices ambientales definidas en el Componente Rural para áreas rurales "normales", con un énfasis especial en los aspectos de saneamiento básico, arborización y usos, de acuerdo a capacidad de porte y a pendientes del terreno.

**ARTÍCULO 104: USOS DEL SUELO EN ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA.** En cuanto a las zonas de expansión urbana los patrones de densidad estarán acordes con la necesidad de recuperación de espacios verdes para la recreación y disfrute de los pobladores. Estos espacios son del tipo de plazoletas, parques, teatros al aire libre, senderos, áreas de juegos mecánicos y estructuras para la recreación, bulevares, avenidas con antejardines y separadores arborizados, entre otros.

**ARTÍCULO 105: ZONAS VERDES DE SERVICIO PARA ZONAS URBANAS.** Adóptense las áreas naturales rurales como zonas de servicio para las zonas urbanas. En el mismo sentido, algunos enclaves y accidentes geográficos del entorno rural se constituyen en hitos o referentes de la idiosincrasia municipal. La prestación de servicios ambientales del tipo anterior tiene la condición de que los sitios implicados en cada caso pertenezcan al espacio público municipal.

**ARTÍCULO 106: ZONAS PARA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.** Los conjuntos históricos y culturales de una

población se constituyen en su patrimonio y, de acuerdo con su valoración, debe garantizarse su mantenimiento y cuidado en el tiempo como legado de identidad para generaciones presentes y futuras.

**106.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:** Se debe realizar un inventario que recoja todo el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, con su respectiva reglamentación y la definición de las acciones necesarias para su promoción, protección y conservación.

**106.2 PATRIMONIO URBANÍSTICO:** En el Municipio de **El Carmen de Viboral** sobresale en su zona central y más antigua el trazado octogonal de sus calles, conformando una malla urbana en forma de “domero”, la cual todavía subsiste a pesar de las intervenciones que a través del tiempo ha sufrido en aras de la ampliación de las secciones de las vías.

Se propenderá por la conservación de esa malla, evitando al máximo su desarticulación, de tal manera que las secciones se definan por los parámetros ya establecidos en la mayoría de las vías, sin necesidad de grandes ampliaciones por fuera de las necesarias para mejorar los andenes, como infraestructura necesaria para la apropiada utilización de esas mismas vías por los peatones.

En el mismo Plan Parcial que se desarrolle para identificar el inventario arquitectónico, se definirá con precisión la zona a conservar como patrimonio urbanístico, en su zona central, alrededor del parque principal o Parque de Bolívar.

**106.3 PATRIMONIO NATURAL:** Corresponde principalmente al conformado por los “parques lineales”, sobre su red hídrica principal (La Cimarronas y La Madera), el conjunto de sus cerros y colinas montañosas que circundan su cabecera urbana, que le confiere una gran calidad al paisaje que se aprecia desde diversos puntos ella y los parques nuevos que se proponen en este mismo plan como parte del espacio público.

**106.4 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:** Corresponde a un depósito artificial de materiales líticos, en el área urbana de El Carmen de Viboral, en un sector entre el “Barrio el Progreso” y el “Barrio Don Berna”, en la U.E.F. sur. Según lo propuesto en el Acuerdo 096 de 2000 se tiene proyectado la Apertura de la Carrera 33 entre calle 17 y el Barrio el Progreso Este es otro pequeño proyecto, del orden de 120 metros de longitud, cuya importancia radica en la intercomunicación entre dos sectores poblados urbanos de carácter popular (Urbanización Don Berna y Barrio El Progreso), con beneficio principal para la población infantil que debe desplazarse hacia la “Escuela Barrio Ospina” ubicada en el “Barrio El Progreso”.

Estos dos aspectos se tocaron en dicho acuerdo pero nunca se cruzó la

información. Son dos temas diferentes con proyección diferente en un mismo sitio.

Se deben emprender los siguientes estudios en el marco de este numeral, los cuales hacen parte del Plan de Desarrollo Cultural.

#### **106.4.1 Realización de Estudios de Arqueología en el Municipio**

Meta: Al año 2013 se tienen realizados al menos dos Estudios Antropológicos y Arqueológicos en el municipio.

#### **106.4.2 Realización de Estudios Antropológicos Carmelitanos**

Meta: Al año 2015 se cuenta con un Estudio Antropológico Carmelitano.

**ARTÍCULO 107: ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS.** Según Estudio de Actualización de Amenazas en la Zona Urbana del Municipio de El Carmen de Viboral realizado en el año 2003 por el DAPARD, CORNARE y municipio. Mapa 9 Aptitud de Usos de Suelo Simplificado y Mapa 6 Amenazas.

#### **107.1 LAS ZONAS DE AMENAZAS PARA LA ZONA URBANA SON:**

**107.1.1 Amenaza alta por inundación y socavación lateral:** La Amenaza por inundación en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral, está relacionada con las llanuras de inundación de las quebradas Cimarronas y La Madera. Aunque, además de ello, en los archivos del Cuerpo de Bomberos, se reportan varias ocurrencias de inundaciones en algunos sectores como el parque la Alhambra (carrera 33), Barrio Villa María y Barrio Los Fundadores, lo mismo que la inundación de viviendas en diversos sectores; la mayor parte de estos casos debido a obstrucciones de tubería de alcantarillado, algunos por ruptura de tubos y otros por obstrucción de obras de drenaje.

**107.1.1.1 Llanura de Inundación de la Quebrada La Cimarrona:** Llanura de inundación de la Quebrada La Cimarronas. A lo largo de toda la zona urbana han sido comunes las inundaciones generadas por crecientes de la Quebrada La Cimarronas, actualmente se tiene reglamentado el Parque Lineal de la Quebrada, consistente en una faja de 30 metros a ambos lados de la llanura de inundación, en los cuales no se otorgan licencias de construcción. Este parque lineal continúa también por el cauce de la Quebrada La Madera aguas arriba de la desembocadura a la Quebrada La Cimarronas y durante su trayecto por la zona urbana. Ver Anexo 3.

López y Cárdenas, 1996, realizaron el Estudio Hidrológico e Hidráulico de la quebrada, aunque en los últimos ocho (8) años se han presentado variaciones laterales del cauce, como se pudo deducir de las fotografías aéreas analizadas, donde se observa frentes erosivos importantes, entre los que se destaca: el proceso

de erosión lateral que se presenta frente al Coliseo Cubierto del Municipio y la Urbanización El Edén –para el cual se observan evidencias en campo de un desplazamiento lateral de la quebrada de 20 metros en un período de ocho (8) años, es decir 2,5 metros por año-. Igualmente, se observa erosión lateral frente a la cancha de fútbol de la Unidad Deportiva Municipal.

#### **107.1.1.1 Amenaza por Inundación**

Se considera con amenaza alta de inundación, la llanura o mancha de inundación para un período de recurrencia de 2.33 años de la quebrada (creciente ordinaria), esta mancha fue definida en el estudio de López y Cárdenas, 1996. Sin embargo el cauce de la quebrada ha presentado desplazamientos por socavación lateral lo que obligaría a mover y desplazar la llanura de inundación definida en dicho estudio. Además también se considera como zona de amenaza alta por inundación el área reglamentada por el P.B.O.T., como parque lineal de la quebrada que incluye 30 metros a ambos lados de la llanura de inundación.

Teniendo en cuenta el cauce actual de la Quebrada La Cimarronas en la zona urbana y la franja de 30 metros de retiro y protección del mismo, se tienen los siguientes sectores con Amenaza Alta de inundación:

Todas las viviendas del Barrio Los Ángeles por estar en la faja de 30 metros que conforma el Parque Lineal. Es de anotar que aunque el cauce en este sector es profundo entre 4 y 5 metros y tiene entre 10 y 12 metros de ancho, una creciente que supere el nivel de banca llena ocasionaría la inundación de todo el barrio.

En el sector de confluencia de la Quebrada La Madera a la quebrada Cimarronas se observan tres (3) viviendas al interior en la franja de protección sobre la margen derecha de la Quebrada La Cimarronas, al parecer son propiedad del señor Luis Alberto Baena y dos familiares suyos, se localizan a una distancia entre 15 y 20 metros del cauce.

- Después de cruzar el puente para la salida a la Vereda Betania, sobre el costado izquierdo de la vía se localizan ocho (8) viviendas en la franja de protección de la quebrada, construidas en cemento y ladrillo, la mitad de ellas con techo en eternit y la otra lo poseen en tejas de barro; las dos primeras viviendas son propiedad de un señor de nombre Carlos Amador Ramírez Ramírez, se localizan a 7 metros del cauce y hasta la quinta vivienda llegarían los 30 metros de retiro. Sin embargo, por encontrarse las tres (3) viviendas restantes al mismo nivel las primeras cinco (5). Se considera que en caso de una creciente de la quebrada las ocho (8) viviendas se pueden inundar. Aunque en este sector el cauce es relativamente profundo: 3 metros de profundidad y 8 a 10 metros de ancho, la ocurrencia de una creciente que rebose el cauce inundaría las ocho (8) viviendas referenciadas.

Fuera de los tres (3) sectores mencionados, en el resto de la franja de protección de 30 metros –Parque Lineal- de las Quebradas La Cimarronas y La Madera, no se observa otras construcciones o infraestructura amenazadas y los predios han sido

destinados en su mayor parte a cultivos y potreros para ganado; sólo en un tramo desde el puente La Palma hasta 200 metros aguas arriba del mismo, se presenta una franja de bosque secundario.

#### **107.1.1.1.2 Amenaza por socavación lateral del cauce**

Otro tipo de amenaza alta que involucra la Quebrada La Cimarronas son los frentes de erosión lateral, debido al avance progresivo de la quebrada hacia determinados sectores. Destacando dos frentes de erosión de la quebrada ambos hacia la margen izquierda: uno de ellos ubicado frente al Coliseo Municipal y las últimas manzanas del Barrio El Edén, Ver figura 16, donde en la quebrada después de que se efectuó la rectificación de un tramo en el año 1995 (para evitar las inundaciones en el barrio Los Ángeles) se puede verificar en campo un avance de aproximadamente 20 metros hacia la margen izquierda (es decir un promedio de avance de 2,5 metros por año) lo que constituye una amenaza alta en caso de continuar este proceso, hacia el Coliseo Municipal y las últimas manzanas de el Barrio El Edén, evidencias de este desplazamiento se observaron en las crecientes de noviembre del presente año –2003- donde se presentaron desmoronamientos de la banca u orilla izquierda. El frente erosivo consiste de una curva a la derecha con una longitud de aproximadamente 150 metros y presenta socavación lateral hacia la margen izquierda.

El otro sector de socavación lateral fuerte es la curva a la derecha que presenta la quebrada frente a la cancha de fútbol de la unidad deportiva con una longitud de aproximadamente 80 metros, la cancha se localiza actualmente aproximadamente a 50 metros del cauce, sin embargo el proceso erosivo afecta además una tubería de descarga del alcantarillado en este sector, ver figura 19. Se adiciona, además, un movimiento de masa ubicado sobre la margen derecha de la quebrada 200 metros aguas abajo de la desembocadura de la Quebrada Viboral, el cual está siendo socavado en su pata por el proceso de erosión lateral de la Quebrada La Cimarronas; en este sitio no se tienen viviendas o infraestructura en peligro de ser afectados, el uso del suelo es de potreros, maleza y vegetación arbórea en la corona.

En los sectores afectados por los dos primeros frentes erosivos (Barrio El Edén y Unidad Deportiva) se observó que también se practican actividades de extracción de material de arrastre, dichas actividades en su mayor parte se ejecutan sobre el piso o fondo del cauce de la quebrada y no ocasionan afectaciones. Sin embargo, en el caso de que se efectúen extracciones sobre las orillas pueden coadyuvar a los procesos de erosión lateral, debido a ello se debe prestar atención que no se realicen actividades extractivas en las orillas de la quebrada. Se desconoce si las actividades extractivas de material de arrastre son lícitas; es decir, si poseen título minero otorgado por la Oficina de Titulación y Fiscalización Minera del Departamento de Antioquia y si poseen Licencia Ambiental o Permiso de Extracción de Material de arrastre el cual debe ser tramitado ante CORNARE como entidad ambiental competente.

Se debe tener en cuenta, además, que el trazado de la vía circunvalar del municipio

está localizado precisamente sobre la margen izquierda de la quebrada, lo que implica que podría ser necesario en el futuro replantear dicho trazado o implementar obras para controlar procesos erosivos de socavación lateral con el fin de proteger la vía.

**107.1.1.2 Llanura de Inundación de la Quebrada La Madera,** se tiene reglamentada por el P.B.O.T. del municipio una franja de protección de 30 metros a ambos lados de la llanura de inundación de la Quebrada –Parque Lineal- en la zona urbana, en los cuales no se autorizan licencias de construcción.

**107.1.1.2.1 Zona de inundación de la Quebrada La Madera.** En la franja de protección a 30 metros de la llanura de inundación definida se detectó la presencia de tres (3) viviendas en la parte exterior de una curva hacia la derecha que presenta la quebrada, sobre la parte final de la carrera 34 después del cruce con la calle 13 – Barrio El Progreso-, las propietarias son: María Arsenia Cardona es la más próxima al cauce (una distancia inferior a 7 metros) la habitan 7 personas adultas; Ana Baena, contigua a la anterior (habitada por 4 adultos y 3 niños); y Socorro Osorio (habitada por 2 adultos y 2 niños) donde además funciona una guardería comunitaria de PROFAMILIA. Las tres viviendas se consideran en amenaza alta por inundación y por socavación lateral.

La Fábrica de Cerámicas El Triunfo, cuyo acceso es por una vía que parte de los alrededores del Estadero Mi Tacita y después cruza por un puente sobre la Quebrada La Madera, se localiza sobre la margen izquierda en la franja de protección de la quebrada, la edificación está a 10 metros del cauce y unos muros de contención construidos para protegerla fueron derribados por la quebrada. Por lo tanto, la edificación se presenta amenaza alta de inundación.

**107.1.1.2.2 Socavación lateral de la Quebrada La Madera.** En su recorrido por la zona urbana, esta quebrada separa el Barrio El Progreso de la Vereda Campo Alegre. En un recorrido aguas arriba a partir de la desembocadura a la Quebrada La Cimarronas se observaron los siguientes sitios donde se presenta amenaza alta por erosión lateral:

- **Puente de La Madera:** En la vía que sale de El Carmen de Viboral hacia la Vereda La Chapa y el Municipio de La Unión, se observa erosión lateral sobre la margen izquierda de la quebrada a menos de 5 metros aguas arriba del puente generando una amenaza alta para dicha obra. Sobre la margen izquierda en el sitio donde se presenta el proceso erosivo en mención funciona un guaje o cárcamo para lavado de vehículos a 10 metros del cauce, a partir del cual arrojan aguas contaminadas con sólidos y algo de aceites y grasas a la quebrada.
- Aproximadamente 130 metros aguas arriba del puente de La Madera, se presenta un proceso de erosión lateral de la quebrada sobre la margen



derecha, en este sitio se realizan actividades de extracción de material de arrastre y se observó una descarga de escombros a partir de unas construcciones recientes ubicadas del lado de la Vereda Campo Alegre. El proceso erosivo y posiblemente las actividades extractivas han generado un talud subvertical de 5 metros de altura con una longitud cercana a los 60 metros; este sector se localiza frente a la escuela denominada del Barrio Ospina (margen izquierda de la quebrada, aproximadamente a 80 metros del cauce), pero que realmente se encuentra en el Barrio El progreso.

- En el sector mencionado con amenaza de inundación en la parte final de la carrera 34, después del cruce con la calle 13, también se observa un proceso de erosión lateral sobre la margen izquierda que amenaza las 3 viviendas enunciadas, debido a que la primera de ellas se localiza a 7 metros del cauce actual de la quebrada. Es de anotar que este proceso erosivo fue controlado temporalmente mediante la instalación en la margen izquierda del cauce de unos sacos llenos de arena, lo cual constituye una solución temporal, pero no definitiva ni suficiente. Ver figura 20.
- Aguas abajo del anterior sector se observan dos sitios de erosión lateral: uno cincuenta (50) metros aguas abajo (sobre la margen izquierda) y otro setenta (70) metros aguas abajo (sobre la margen derecha).

**107.1.2 Amenaza por movimientos de Masa.** En la mayor parte de la zona urbana, la Amenaza por movimiento de masa es baja, debido a la topografía plana. Sin embargo, se tienen algunos sectores con Amenaza Media y otros más escasos con Amenaza Alta de movimiento de masa, influenciadas por varios factores como la alta pendiente, el régimen de lluvias, la composición litológica (flujos de materiales como lodo y escombros), el uso del suelo y la socavación lateral de las quebradas, los sectores con Amenaza Alta son:

**107.1.2.1 Amenaza Alta por movimiento de Masa.** En la zona urbana se observa un sector con amenaza alta de movimiento de masa por deslizamiento o desprendimiento de materiales. Se trata de un deslizamiento activo ubicado en la margen derecha de la Quebrada La Cimarronas, 50 metros aguas abajo de la desembocadura de la Quebrada Viboral. Ver figuras 13 y 14. El movimiento tiene aproximadamente 50 m de amplitud sobre la base –pata- y altura entre 18 y 20 metros, con inclinación entre 45° y 60° y sobre la corona un escarpe vertical de 3 a 4 metros de altura, la mayor parte del talud se encuentra sin cubierta vegetal y sólo en algunos parches se observa maleza baja y pastos. El material afectado por el deslizamiento es un suelo residual de cuarzodiorita del Batolito Antioqueño con textura limo arenosa y color blanco a naranja o rosado claros.

Teniendo en cuenta que se trata de un movimiento activo la Amenaza de movimiento de masa es alta, y aunque no se tienen edificaciones o infraestructura que se puedan ver afectados por la reactivación del deslizamiento. Si existe la

amenaza de que con un deslizamiento que caiga sobre el cauce de la quebrada, ésta se represe y posteriormente por una avalancha genere afectaciones aguas abajo de la zona urbana.

**107.1.2.2 Amenaza media por movimientos de Masa.** La amenaza media ante ocurrencia de movimientos de masa en la zona urbana, se presenta en algunos sectores donde se ha efectuado cortes y banqueo del terreno para construcción de viviendas y en otros sitios donde se han generado taludes por socavación lateral de las Quebradas La Cimarrona y La Madera (posiblemente afectados también por intervención antrópica al practicar extracción de materiales de arrastre del cauce de las quebradas y sus orillas). A continuación se describen dichos sitios:

- **Taludes Sector El Zacatín: Carrera. 33 entre calles 28A y 30, continuando por la calle 29A hasta su cruce con la calle 30 y carrera. 34**

En este sector se generaron cortes de taludes con inclinaciones entre 60° y 90° y alturas que oscilan entre 6 y 10 metros, los cortes tenían como fin construir viviendas sobre la parte inferior de los taludes -pata- dejando un retiro entre 2 y 6 metros; sobre la parte superior –corona del talud- el predio es propiedad del señor Manuel Adán Betancur y ha sido destinado a cultivos limpios como repollo (cultivo actual), frijol y hortalizas.

Por observaciones efectuadas sobre los taludes en la parte posterior de las viviendas, se encuentra que la base de los mismos es un suelo residual de cuarzdiorita del Batolito Antioqueño, con textura limo areno-arcillosa; seguida en su parte superior por una capa de ceniza volcánica de color marrón claro a oscuro y baja densidad, cuyo espesor oscila entre 0,6 metros y 1 metros; finalmente sobre ella se observa la capa de materia orgánica con espesores entre 0,2 y 0,4 metros.

Teniendo en cuenta el uso del suelo en la parte superior, se tiene facilidad de que las aguas lluvias se infiltren sobre el terreno debido a la permeabilidad de las capas orgánica y de ceniza volcánica y parcialmente circulen por la interfase o contacto ceniza volcánica-suelo residual de cuarzdiorita hasta infiltrarse por el talud que da hacia la parte posterior de las viviendas. Con esto se tiene una amenaza alta por caída de bloques o porciones en su mayor parte compuestos por ceniza volcánica y materia orgánica -los materiales más inestables en el talud- y cantidades más pequeñas de suelo residual de cuarzdiorita; todo ello sobre las viviendas o los solares y patios traseros de las mismas, pudiendo afectar las edificaciones o lesionar a sus habitantes, además se presenta alta infiltración de aguas por los taludes en épocas de invierno –zona de contacto de ceniza volcánica y suelo residual de cuarzdiorita- ocasionando humedades a las viviendas, inclusive encharcamientos en algunos casos y con el tiempo averías en las mismas edificaciones.

La amenaza por ocurrencia de deslizamientos de gran magnitud se considera media debido a que el suelo residual de cuarzodiorita a pesar de la inclinación se observa relativamente estable, no presenta fracturas o diaclasamientos heredados de la roca parental y posee cubierta vegetal de malezas; además, porque en la corona del talud no se tienen sembrados árboles que aporten mucho peso y faciliten la ocurrencia de deslizamientos.

- **Taludes en el Sector El Zacatín sobre la salida a La Ceja, entre la carrera 34 y la llanura aluvial de la Quebrada Cuchillitas**

Se presentan taludes de corte para construcción de viviendas similares al caso anterior en composición: materia orgánica, ceniza volcánica y suelo residual de cuarzodiorita; las inclinaciones son similares; sin embargo, las alturas son inferiores: entre 5 y 7 metros.

Al igual que en el caso anterior, se tiene amenaza alta por caída de bloques o porciones de materiales en su mayor parte compuestos por ceniza volcánica y materia orgánica con escaso contenido de suelo residual de cuarzodiorita; también se tiene amenaza alta por infiltraciones de agua en los taludes de las viviendas –a través de la zona de contacto de la ceniza volcánica y el suelo residual de cuarzodiorita-. Se presenta Amenaza Media ante ocurrencia de deslizamientos de mayor magnitud que puedan llegar a desplomar edificaciones.

- **Taludes a lo largo de la carrera 33 entre calles 28 A y 24**

Son taludes con composición similar a los dos casos anteriores, pero la inclinación es menor (entre 30° y 60°), el espesor de las capas de ceniza volcánica se reduce (entre 0.5 y 0.7 metros) y la altura es inferior (entre 4 y 6 metros y en algunos casos llega sólo a 3 metros).

A pesar de que las condiciones de inestabilidad se reducen, sigue vigente la amenaza alta por caída de bloques o porciones de materiales en su mayor parte compuestos por ceniza volcánica y materia orgánica con escaso contenido de suelo residual de cuarzodiorita, también existe Amenaza Alta por infiltraciones de agua en los taludes de las viviendas –zona de contacto ceniza volcánica y suelo residual de cuarzodiorita-; y Amenaza Media de ocurrencia de deslizamientos de mayor magnitud que puedan llegar a desplomar edificaciones.

- **Taludes a lo largo de la Quebrada La Cimarronas**

En el recorrido de la quebrada por la zona urbana, se observan algunos taludes que presentan amenaza media ante ocurrencia por movimientos de masa, entre ellos están:

El talud sobre la margen derecha de la quebrada, aguas arriba del puente de la salida a El Santuario, que presenta inclinaciones promedio de 45° y debido al uso

del suelo con cultivos entre los que se destaca el plátano, así como sobrepastoreo de ganado, con lo cual se han generado terracetas por sobrepastoreo y pequeños movimientos de masa. Con todo ello se califica el talud como de amenaza media de ocurrencia de movimientos de masa.

En los frentes erosivos de la quebrada sobre la margen izquierda frente al Coliseo Municipal y el Barrio El Edén, y en el que se presenta frente a la Cancha de Fútbol de la Unidad Deportiva, se han generado taludes subverticales de hasta 3 m de altura en los cuales progresivamente se presentan desmoronamientos del material que los compone, por acción de socavación lateral de la quebrada.

- **Taludes por socavación lateral a lo largo de la Quebrada La Madera**

En el tramo de la zona urbana recorrido por la quebrada, hacia el costado suroccidental, separando el Barrio El progreso de la Vereda Campo Alegre; debido a las actividades de extracción de material de arrastre sobre el cauce y las orillas y la actividad erosiva de la quebrada se han generado taludes de alta inclinación (entre 75° y 90°) y alturas variables 2 y 5 metros que presentan amenaza media de generar movimientos de masa.

Entre estos taludes tenemos uno ubicado 130 metros aguas arriba del puente de la quebrada La Madera sobre la margen derecha; otro ubicado 300 metros aguas arriba del primero en la parte final de la carrera 34 después del cruce con la calle 13 sobre la margen izquierda; y finalmente aguas abajo de este último se presentan dos taludes: uno 50 metros aguas abajo sobre la margen izquierda y otro 70 metros aguas abajo sobre la margen derecha.

**107.1.3 Amenaza por ocurrencia de sismos.** Según las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistentes –N.S.R.- 98, basadas en la Ley 400 de agosto 19 de 1997 y el Decreto 33 de enero 9 de 1998, la zona urbana de El Carmen de Viboral presenta una Amenaza Sísmica Intermedia.

#### **107.1.4 Amenaza por incendios forestales y estructurales**

**107.1.4.1 Amenaza por Incendios Forestales.** Muy pocos sectores de la zona urbana presentan Amenaza Alta de ocurrencia de incendios forestales, esta amenaza es debida a la presencia de maleza media y baja y principalmente bosques secundarios de árboles como pino pátula y eucalipto.

**107.1.4.2 Amenaza por Incendios Estructurales.** Los incendios estructurales son de diversos tipos como incendios de edificios, viviendas, locales comerciales, bodegas, la escuela de niños, incendios vehiculares y conatos de incendios; estos casos de incendio estructural se reparten en diversos sectores de la zona urbana.

La amenaza de incendio estructural, a pesar de la diversidad de casos y lo distribuidos que se tienen en la zona urbana se considera media, teniendo en cuenta que no se han llegado a presentar incendios estructurales de gran magnitud.

**PARÁGRAFO 1:** El Estudio describe los sitios donde se presentan cada una de las anteriores amenazas de la zona urbana

**PARÁGRAFO 2:** Para efectos de la atención a posibles desastres, naturales o provocados por el hombre, es necesario que la Administración mantenga vigente y debidamente conformado el “Comité Local de Emergencias”; y también, que el Cuerpo de Bomberos Voluntarios que hoy existe cuente con la infraestructura mínima necesaria que le permita actuar ante tales eventos, como podrían ser: Inundaciones, derrumbes, incendios, terremotos, accidentes de diversa índole.

Respecto a zonas de riesgo se definen los siguientes objetivos, políticas, procedimientos, estrategias y acciones:

### **107.3 OBJETIVOS**

**107.3.1** Evitar el asentamiento poblacional en zonas de alto riesgo.

**107.3.2** Garantizar la seguridad de los asentamientos frente a futuros y previsibles riesgos

### **107.4 POLÍTICAS**

Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, por lo cual será fundamental para la administración procurar que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas del municipio que pueden representar un riesgo para su asentamiento, así como tomar las medidas correspondientes.

### **107.5 PROCEDIMIENTOS**

El municipio incorporará al Estudio de Actualización de Amenazas en la Zona Urbana del Municipio de El Carmen de Viboral realizado en el 2003 por CORNARE; DAPARD y el Municipio el componente de Riesgo y Vulnerabilidad. Para lo cual se dará cumplimiento al PLAN DE ACCIÓN PARA LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL formulado en el Taller del mes de julio con acompañamiento de MAVDT, CORNARE, Gobernación de Antioquia (DAPARD y Departamento Administrativo de Planeación) y MASORA.

**107.6 ESTRATEGIAS**

- 107.6.1** Reglamentar el asentamiento en zonas de riesgo.
- 107.6.2** Mantener actualizada una Base de Datos que indique con precisión las áreas determinadas como de alto riesgo

**107.7 ACCIONES ESTRATÉGICAS**

Las siguientes acciones estratégicas harán parte del programa de ejecuciones del presente acuerdo de revisión.

- 107.7.1** Prohibir la construcción de edificaciones en zonas de riesgo.
- 107.7.2** Promover campañas institucionales sobre las consecuencias que pueden derivarse por construir en zonas de riesgo.
- 107.7.3** Actualizar el censo y reubicar a las viviendas asentadas en las cuencas de las quebradas.
- 107.7.4** Diseñar y desarrollar programas de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo.
- 107.7.5** Establecer sanciones ejemplarizantes para quienes, con conocimiento de causa, comercie con predios ubicados en zonas de alto riesgo.
- 107.7.6** Definir un cronograma para reubicar las edificaciones ubicadas en la llanura de inundación.
- 107.7.7** Prohibir adiciones, reformas o mejoras en edificaciones ubicadas en zonas de riesgo.

**PARÁGRAFO:** Hará parte integral de este Acuerdo las propuestas de Manejo y Recomendaciones descritas en el numeral 8 del estudio **Actualización de Amenazas en la Zona Urbana del Municipio de El Carmen de Viboral** realizado en el 2003 por CORNARE; DAPARD y el Municipio.

**ARTÍCULO 108: ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Como se anotó en el Componente General del Plan, en el Municipio de **El Carmen de Viboral**, una acción estratégica básica a desarrollar consiste en “elaborar y mantener actualizado un censo sobre el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, urbano y rural, para la aplicación de los recursos disponibles para tal fin”.

Según el Sistema de Información para la Paz –SIRPAZ-, actualizado al 2004 en **El Carmen de Viboral** existe un déficit estimado en 1665 soluciones de vivienda social, para lo cual se requeriría una extensión mínima de 18.5 Hectáreas

destinadas a este fin. Y si se le agrega un factor de crecimiento del déficit en los años venideros, la extensión territorial para V.I.S. a mediano plazo es de 20.5 Hectáreas como mínimo. Pero se debe reiterar que esta información no parece muy confiable, y aparentemente el déficit existente puede ser menor

Teniendo en cuenta todas las consideraciones e información anteriores, por una parte; y añadiéndole otra muy importante, cual es el hecho de que el mayor porcentaje (muy alto) de la vivienda que se construye en este Municipio está dentro del tope de precio que se ha usado para definir la V.I.S., y que sus beneficiarios han sido y serán también familias que tienen ingresos mensuales por debajo de cuatro salarios mínimos mensuales, es claro que los terrenos que se requieren para ubicar futuros programas de VIS no son sólo los necesarios para las familias “sisbenizadas” carentes de vivienda, sino además para la mayor parte de la población actual y futura que aspira a una vivienda propia.

De otro lado, se deben tener en cuenta para asignar los terrenos que se dediquen a albergar programas de VIS, factores objetivos como la disponibilidad muy próxima de las redes de servicios públicos (o en su defecto, considerar cuál sería la participación del municipio en este sentido), la disponibilidad actual o potencial de la infraestructura del equipamiento comunitario básico (educación, salud, recreación, religioso, transporte), la estructura urbana actual y propuesta y, en lo posible, el mayor conocimiento de precios y mercado de la tierra.

Los terrenos que se designan para desarrollar programas de V.I.S. están identificados en el Mapa 148144-05-A\*; varios de ellos son complementarios de otros proyectos anteriores que han sido construidos por el Municipio (FOVIS) o por entidades privadas asociativas la mayoría de ellos. Obsérvese, además, que las áreas que se han previsto como zonas de expansión a largo plazo, son con este objetivo.

Dentro de estos terrenos se contemplan igualmente los necesarios para reubicación, específicamente el caso grave del “Barrio Los Ángeles” que se propone reasentarlo ordenadamente, según la zona definida para vivienda de interés social.

El Alcalde queda facultado para gestionar la viabilidad de obtener terrenos para este fin, en las zonas propuestas en el P.B.O.T. priorizando la zona occidental y someterlos a consideración del Concejo Municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **ARTICULACIÓN**

**ARTÍCULO 109: DEFINICIÓN.** En la cabecera los componentes del sistema de articulación son: la infraestructura vial y de transporte, la infraestructura para redes de servicios públicos y los equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes.

**PARÁGRAFO:** Todos los proyectos existentes a corto y mediano plazo, quedan para el programa de ejecuciones hasta el largo plazo, año 2011.

#### **109.1.1 PLAN VIAL GENERAL DE LA ZONA URBANA**

Actualmente la Administración Municipal está formulando el Proyecto del Plan Vial Municipal, el cual incluye los proyectos viales detallados anteriormente; así como los nuevos que sean necesarios y que demande el desarrollo vial y físico del Municipio. Incluirá, además, el Plan de Pavimentación y Andenes relacionado en el Acuerdo 096 de 2000.

#### **109.1.2 PLAN DE MOVILIDAD**

Incluir para el Largo Plazo la formulación del Plan de Movilidad con todos los elementos que éste requiere y que, además, contenga los respectivos estudios técnicos para determinar la ubicación de Centros de Acopio en forma estratégica en la zona urbana, según la viabilidad, o, de ser factible, considerar una central de transporte; a partir de los cuales se iniciará el proyecto respectivo priorizando la necesidad del acopio.

**PARÁGRAFO 1:** A partir de la vigencia del presente acuerdo, las empresas prestadoras de servicios públicos de transporte terrestre, tanto las existentes como las que se asienten en el municipio, deberán contar con un Centro de Acopio para el abordaje y el descenso de sus pasajeros, el cual debe ser un espacio privado y cerrado con las condiciones mínimas de seguridad, ver Artículo 348 Transporte Público.

**PARÁGRAFO 2:** Desaféctense los predios y zonas destinados para la Central de Comercio y Transporte, afectados en el Acuerdo Municipal 096 de 2000.

**ARTÍCULO 110: INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.** Al definir en este Plan, los proyectos viales nuevos o la continuación de otros anteriores, se busca por una parte la integración de las tres U.E.F. urbanas; y, por otra parte, incentivar el desarrollo en el sentido transversal. Además, se adopta el criterio de crear unos anillos viales que permitan un tránsito más fluido de un sector urbano a otro, sin necesidad de cruzar el centro antiguo de la población donde las vías no son muy amplias y no es la intención el promover su gran ampliación.

Bajo estas consideraciones, los proyectos urbanos en materia vial y complementaria que se proponen para **El Carmen de Viboral** durante la vigencia del Plan, son los siguientes, además, de todos los que contempla el Plan Vial:

#### **110.1 A MEDIANO Y LARGO PLAZO (HASTA EL AÑO 2011)**

**110.1.1 CIRCUNVALAR, TRAMO ORIENTAL.** Desde el puente sobre la Quebrada La Madera (Carrera 31 x Calle 15, aproximadamente) hasta la Calle 41



con Carrera 31 (sector del Cementerio). Tiene una longitud total de 3.600 metros y ya cuenta con un diseño geométrico listo (secciones, pendientes, alineamiento). En su parte final se enlaza con el proyecto regional El Canadá-**El Carmen de Viboral**-El Santuario, en una longitud aproximada de 700 metros, lo cual se constituye en una ventaja, buscando que este tramo sea construido por cuenta de ese proyecto. En el cruce con la Carrera 31 es necesario que se diseñe y construya un intercambio a desnivel, el cual deberá estar integrado al proyecto departamental. Se justifica en razón de la previsión de mucho tráfico en ese cruce de dos vías principales, y en razón de la topografía que hacia el occidente en ese sitio se presenta. Es decir, el paso elevado que se debe construir en el sentido de la vía regional, más que una exigencia urbanística, tiene la ventaja de mejorar el trazado de la vía regional, evitando grandes pendientes y/o excesivas excavaciones en ese sector.

A la fecha de Revisión y Ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial el proyecto no presenta ningún avance.

Es un proyecto de gran envergadura que debe iniciar su ejecución en el principio del largo plazo. Su construcción es considerada como prioritaria, para lo cual se tendrá en cuenta la capacidad de endeudamiento contemplada en las leyes que regulan la materia; a su vez, se validará con los mecanismos que ofrece la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO:** Incluir en el Programa de Ejecución la realización de los Estudios Técnicos a partir de los cuales se pueda establecer la viabilidad técnica, financiera, social y de desarrollo de una obra de tal magnitud

Se debe anotar que esta vía, además de su función de evacuación vehicular ágil, quedará integrada al “Parque Lineal La Cimarronas”, confinándolo lateralmente y complementándolo.

**110.1.2 SISTEMA VIAL OCCIDENTAL (U.E.F. CENTRO).** Se trata de la ampliación, perfilado, redes de servicios faltantes y afirmado de la Calle 29 entre Carreras 33 y 34, y de la Carrera 34 entre Calles 23 y 29. Este proyecto se debe manejar como un Plan Parcial, conjugándolo con el diseño urbanístico de todo ese sector: Trazado de las vías enunciadas y de las demás de servicio que se requieran, posiblemente peatonales; reloteos, utilizando sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria que conformen unidades de actuación urbanística; provisión y diseños de equipamiento comunitario, específicamente de espacios públicos; diseño de redes de servicios públicos. El proyecto completo (Plan Parcial) se debe de ejecutar por partes. Estas vías quedarán contempladas en el Plan Vial y su ejecución estará sujeta al desarrollo del mismo, así:

**110.1.3 APERTURA DE LA CARRERA 33 ENTRE LA CALLE 17 Y EL BARRIO EL PROGRESO (CALLE 16).** Este es otro pequeño proyecto del orden de 120 metros de longitud, cuya importancia radica en la intercomunicación entre dos sectores poblados urbanos de carácter popular (Urbanización Don Berna y Barrio El Progreso), con beneficio principal para la población infantil que debe desplazarse

hacia la “Escuela Barrio Ospina” ubicada en el “Barrio El Progreso”. La negociación de la faja de tierra necesaria y la apertura peatonal, se debe hacer en el primer semestre del 2000; y la ejecución de las obras físicas (movimientos de tierra, redes de servicios, afirmado) se deberá ejecutar conjuntamente con el Sistema Vial del Barrio El Progreso, a mediano plazo.

No se ha presentado ningún avance en la ejecución del proyecto, aunque el barrio ha tenido cierto desarrollo físico; la vía sigue siendo prioridad para el barrio: Los trazos según el Acuerdo 096 de 2000 aparecen por predios de particulares y cruzando el sector donde actualmente existe un “Hallazgo Arqueológico”; lo cual es necesario revisar, de acuerdo al Plan de Desarrollo Cultural Municipal. En lo que tiene que ver con el tema del Estudio Arqueológico que debe emprender la Administración Municipal.

Se debe tomar una determinación por parte de la Administración Municipal si se avanza con los estudios necesarios para declarar este sector como Patrimonio Arqueológico, si se continúa con el proyecto vial contemplado en el Acuerdo 096 de 2000 o, si por el contrario, se busca una solución basada en estudios técnicos que permita ejecutar la realización de los dos (2) proyectos sin sacrificar los beneficios de cada uno.

**110.1.4 APERTURA CALLE 39, ENTRE CARRERA 31 Y CIRCUNVALAR ORIENTAL (CARRERA 25)** La razón de ser de esta vía, radica en su condición de obra complementaria a la “Ciudadela Educativa Rafael Arango Muñoz” que se debe acometer próximamente, permitiendo la posibilidad del desarrollo urbanístico del sector (hasta la Calle 41). Esta obra debe ser parte integrante de un Plan Parcial de mejor aprovechamiento urbano y obra pública que se elaborará para el proyecto de la “Ciudadela”, aplicando el beneficio de la plusvalía por esos hechos que la generan.

De esta vía existe solamente la calle 39 entre carreras 31 y 30, el resto de la vía propuesta presenta dificultad técnica para los servicios públicos de alcantarillado. Por lo anterior, este proyecto estará dependiendo del desarrollo de la zona y de la viabilidad técnica de los servicios públicos.

A pesar de que en los proyectos anteriores se han incluido algunos casos individuales a muy corto plazo, es necesario que el Municipio de **El Carmen de Viboral** se decida a elaborar un Plan Parcial para el rediseño de toda su red vial urbana, incluyendo en ella también las zonas de expansión y las zonas suburbanas que son contiguas o limítrofes con el perímetro urbano que se ha definido en los sectores de La Aurora, Betania, Campo Alegre (ver identificación de zonas suburbanas en el Componente Rural). Este plan se debe elaborar en el año 2000 para ejecutarlo de ahí en adelante, de acuerdo con la programación que él mismo incluya, haciéndolo acorde, en lo más que sea posible, con los proyectos individuales que aquí se contemplan. En él se deben incluir trazados, secciones, jerarquía, cronograma y presupuestos.

**110.1.5 AMPLIACIÓN Y PAVIMENTACIÓN CALLE 37 (“AVENIDA DE LA UNIDAD DEPORTIVA”).** Va desde la Carrera 30 hasta la Circunvalar Oriental (Carrera 25), con una longitud aproximada de 500 metros. Se debe continuar la doble calzada ya iniciada entre las Carreras 30 y 29. Esta vía será un excelente complemento al proyecto de “Ciudadela Educativa”, sirviéndole de enlace con la circunvalar para efectos de una ágil movilización de estudiantes.

Este proyecto no presenta ningún avance, por lo tanto debe continuar vigente en el Acuerdo de Revisión del P.B.O.T.

**110.1.6 CONEXIÓN DE LA CIRCUNVALAR ORIENTAL AL CENTRO URBANO (PARQUE PRINCIPAL).** Su diseño, y el de todas las vías de mediano y largo plazo que se incluyen a continuación, deberán quedar en el Plan Vial Municipal. Consiste en un pequeño tramo (en longitud) de sólo 220 metros, el cual deberá tener una adecuada sección de calzada vehicular y sus respectivos andenes para una circulación peatonal que llegará a ser alta. Este tramo también hará parte del Plan Parcial de renovación urbana.

**110.1.7 INTERCAMBIO VIAL EN CALLE 29 POR CIRCUNVALAR ORIENTAL.** Después de que esté construida la circunvalar y haya entrado en servicio una primera etapa de la “Central de Comercio y Transporte”, será necesario emprender la construcción de un intercambio vial en este punto (que podría ser a desnivel) y que deberá quedar diseñado en el rediseño vial total del área urbana (ver numeral 3.1.1).

**110.1.8 DESEMBOLLAMIENTO DE LA CARRERA 32 POR CALLE 26.** Este es un proyecto pequeño en obra física, pero que implica la adquisición y demolición de una vivienda, lo que representa proporcionalmente un costo elevado para el tamaño del proyecto y para el tipo de población beneficiaria que deberá asumirlo por el sistema de valorización. Desde el momento de vigencia del Plan se debe afectar este inmueble al uso público, para proceder a la ejecución de la obra en el año 2011. Eventualmente podría realizarse antes, si existe pleno consenso y decisión de la comunidad beneficiaria para asumir su costo total.

**110.1.9 AMPLIACIÓN CALLE 24 POR CARRERA 31.** Es otro proyecto pequeño, similar al anterior, que también implica la negociación y posterior demolición de una vivienda ubicada en la esquina sur-oriental de este cruce y que requiere ampliación tanto por la Calle 24 (paramento sur) como por la Carrera 31 (paramento oriental). El proyecto se debe complementar con la continuación de la ampliación de la Carrera 31 un poco al sur, demoliendo parte de los inmuebles que se encuentran por fuera del paramento que viene desde la Calle 23. Igualmente, se deben afectar inmediatamente estos inmuebles y ejecutar la obra en el año 2011. También aquí deberá aplicarse el sistema de valorización. Esta obra es considerada como prioritaria.

**110.1.10 SISTEMA VIAL PRINCIPAL U.E.F. NORTE NO URBANIZADA:** Consiste en la ejecución de las obras de construcción de la Carrera 27 entre Calle

41 y límite norte urbano y de la Calle 44 desde el límite occidental hasta el puente de salida a las Veredas La Palma y Alto Grande, como se ve gráficamente en el mapa vial citado. En este proyecto se puede aplicar valorización o plusvalía, según lo determine el estudio de rediseño vial planteado mediante plan parcial, para ser ejecutado en el año 2011.

**110.1.11 CONEXIÓN CALLE 13 (BARRIO EL PROGRESO) CON CARRERA 31.** Significa la integración de dos sectores hoy muy separados por el cauce de la Quebrada La Madera, sobre la cual se requiere construir un puente. Parcialmente se puede utilizar el sistema de valorización, dado el costo de las obras y la baja capacidad económica de sus habitantes beneficiados. Su construcción se acometerá hacia el año 2011.

**110.1.12 AMPLIACIÓN Y PAVIMENTACIÓN CALLE 13 (BARRIO CAMPO ALEGRE).** Desde la Carrera 31 hasta la Zona Suburbana 3 (Sector de “Puente Larga”), complementada con la rehabilitación de la vía rural desde este punto hasta la vereda La Chapa (Zona Suburbana 5): Carretera existente hoy por la margen derecha de la Quebrada La Cimarronas. Incrementa su importancia la vía inicial (Calle 13), con el hecho de que cruza también la zona de expansión urbana sur contemplada a largo plazo. La ejecución de esta obra podrá hacerse mediante el sistema de valorización.

**110.1.13 VÍAS DE LAS ZONAS SUBURBANAS 1 Y 2 (VEREDAS LA AURORA Y BETANIA).** A pesar de tratarse de vías ubicadas en suelo rural, se consideran aquí en vista de la vocación futura que tiene este sector de convertirse a largo plazo en una nueva zona de expansión urbana, al hallarse al límite con el perímetro urbano actual y presentar ya algunas condiciones de urbanización que precisamente han motivado el que sea consideradas como zonas suburbanas. Por sus características de ubicación topográfica, el valor de la tierra y la gran área territorial que abarcan, estas zonas ameritan la elaboración de un plan parcial que contemple todas las características de urbanización que tiene y que le faltan (además de las vías, los servicios públicos domiciliarios, equipamientos para salud, recreación y espacios públicos).

**110.1.14 PEATONALIZACIÓN DE LA CARRERA 31, ENTRE CALLES 30 Y 27.** Este tramo de vía se caracteriza por una gran actividad comercial, con mucha afluencia de personas, especialmente los fines de semana, lo que hace que el tránsito vehicular sea lento, difícil y hasta conflictivo, pues también sus andenes son estrechos. La propuesta de convertirla en vía peatonal, con acceso de vehículos livianos limitado al cargue y descargue en horarios especiales, se deberá volver realidad una vez esté en servicio la “Circunvalar Oriental” y debidamente pavimentada la Carrera 33, desde la Calle 28 hacia el sur; de tal manera que no sea un obstáculo para la comunicación vial desde el Parque Principal hacia el sur. La vía peatonalizada deberá tener como amoblamiento lámparas, bancas y árboles en jardineras. Su diseño se debe incluir en el “Plan Vial” (3.1.1) y su financiación será por el sistema de valorización.

## **110.2 A LARGO PLAZO (DESPUÉS DEL AÑO 2011)**

Aunque el requerimiento legal para la elaboración del componente urbano exige sólo las políticas y proyectos de corto y mediano plazo, es conveniente enumerar al menos algunos proyectos que se deban desarrollar a largo plazo (hasta el 2011), o aún a muy largo plazo (después del año 2011), con el fin de que se incluyan en el Plan Vial y se prevean en él las acciones necesarias para su ejecución posterior. Estos pueden ser:

**110.2.1 Circunvalar, Tramo Occidental:** Esta comprendería desde el cruce de la circunvalar oriental con la Carrera 31, a la altura del cementerio, siguiendo hacia el sur por la divisoria de aguas en el límite urbano occidental, luego por la margen izquierda de la Quebrada Cuchillitas (zona rural) a salir a la Calle 17 (salida a Camargo) y por ésta en dirección al oriente a encontrar la Carrera 31, con una longitud total de 3.700 metros. A pesar de que esta vía futura complementaría el anillo máximo de servicio a la zona urbana, no se pretende que la zona rural que cruza llegue a convertirse en urbana; por el contrario, se deberá definir una clara restricción para desarrollos urbanos alrededor de esta vía, de tal manera que su recorrido rural tenga el atractivo paisajístico-ecológico, además de su función básica de evacuación del tránsito rápido y pesado de la zona urbana.

**110.2.2 Vía Paralela a la Circunvalar Oriental, por la Margen Derecha de la Quebrada La Cimarronas:** Deberá quedar localizada al extremo oriental del "Parque Lineal La Cimarronas", confinándolo por este costado; su objetivo principal será el de permitir un flujo vehicular rápido de sur a norte (podría iniciarse en la zona de expansión sur y recorrer hasta el puente de salida a la vereda La Palma, o aún más abajo), evacuando también el movimiento vehicular que se genere en las ahora definidas zonas suburbanas 1 y 2. Esta vía, en caso de realizar su construcción, deberá preverse más allá del año 2011, cuando ya las zonas suburbanas limítrofes se encuentren prácticamente incorporadas al área urbana.

**ARTÍCULO 111: INFRAESTRUCTURA PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los proyectos a desarrollar en adelante consistirán en la extensión de redes primarias de acueducto y alcantarillado sobre las vías principales que se abran, en las U.E.F. norte y sur; pero se cuenta con la disponibilidad inmediata de los caudales necesarios y de la infraestructura requerida para prestar los servicios. Igual podría decirse de las redes que no son del Municipio (energía y teléfono), que cuentan también con la posibilidad inmediata para la prestación de los servicios. Las redes secundarias de esos mismos servicios deberán ser dotadas por los respectivos urbanizadores, con la garantía de saber que poseen disponibilidad y una relativa facilidad en su construcción.

En cuanto al Programa de "Plan Maestro de Saneamiento Básico" **El Carmen de Viboral** posee el colector principal construido, paralelo a La Quebrada La Cimarronas, sobre su margen izquierda. Se construyó una segunda etapa, la cual complementó el servicio hacia la U.E.F. norte, en el área por desarrollar urbanísticamente de la Calle 41 en adelante; con ésta, queda faltando sólo un tramo

en la U.E.F. sur (hacia Campo Alegre) por conectar al “Plan Maestro”.

Hacia el futuro, con el fin de conectar a un largo plazo los sectores sub-urbanos ubicados al oriente de la Quebrada La Cimarronas, se deberá construir otro colector por la margen oriental de la quebrada que permita transportar a la misma actual planta de tratamiento las aguas servidas de estos sectores. Este colector estaría ubicado en predios del “Parque Lineal La Cimarronas”.

## **111.1 ACUEDUCTO URBANO**

### **111.1.1 Mediano Plazo**

**111.1.1.1.** Promover la conservación de las cuencas de Guarinó, San Lorenzo y Cocorná como futuras fuentes abastecedoras de agua para el propio municipio y los municipios vecinos.

**111.1.1.2** Elaborar y ejecutar planes de manejo ambiental de estas cuencas.

**111.1.1.3** Impulsar la conformación y brindar apoyo a los comités de desarrollo y control social.

**111.1.1.4** Fortalecer la protección de las cuencas actuales que abastecen el acueducto urbano (La Cimarronas, la Madera y los Andes).

**111.1.1.5** Continuar los planes de manejo ambiental, comprar predios, impulsar campañas agroecológicas con los cultivadores para evitar la contaminación por agroquímicos.

**111.1.1.6** Participar e impulsar la Asociación de E.S.P. de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño.

**111.1.1.7** Implementar campañas educativas para promover la correcta utilización del recurso agua.

**111.1.1.8** Establecer políticas para garantizar la rentabilidad y la sostenibilidad de la empresa en el tiempo.

### **111.1.2 Mediano–Largo Plazo**

**111.1.2.1** Promover con las empresas de servicios domiciliarios la realización de los estudios de estratificación socioeconómica.

**111.1.2.2** Reducir el nivel de pérdida de agua del 30% al 20%.

**111.1.2.3** Implementar programas educativos, propiciar incentivos económicos para el ahorro del agua, implementar accesorios sanitarios que evitan malgasto de agua.

## **111.2 ALCANTARILLADO**

Este servicio es manejado por la “E.S.P. La Cimarrona”, al igual que el de acueducto y aseo. Contiene un sistema de redes reconstruido en los últimos 16 años y de tipo semi-combinado en su mayoría y su cobertura es 98.6%.

Las aguas combinadas y las aguas servidas se recogen en un interceptor paralelo a la Quebrada La Cimarronas y sobre el trazado de la Circunvalar La Cimarronas, estas aguas van a una planta de tratamiento de aguas residuales ubicada al norte del área urbana, cerca a la vía que va a la vereda Alto Grande. Actualmente la planta de tratamiento tiene un diseño para recibir las aguas residuales de un crecimiento poblacional al año 2020. Las proyecciones de este servicio se complementan en el numeral de objetivos y acciones estratégicas.

### **111.2.1 Mediano Plazo**

**111.2.1.1** Optimizar la utilización de la planta de tratamiento de aguas residuales.

**111.2.1.2** Continuar promoviendo la separación de las aguas lluvias de las aguas residuales en las zonas residenciales y comerciales.

**111.2.1.3** Continuar instalando colectores e interceptores en las zonas residenciales en construcción.

## **111.3 ASEO**

En **El Carmen de Viboral** se ha impulsado con éxito desde algunos años atrás la separación domiciliar de residuos sólidos; pero falta lograr en este sentido una participación mayor. Igualmente funciona de manera exitosa la Planta de Residuos Sólidos a nivel municipal, operado por La Cooperativa AYUDARCOOP.

### **111.3.1 Mediano Plazo**

Continuar promoviendo la separación de los residuos sólidos desde la fuente.

### **111.3.2 Mediano y Largo Plazo**

**111.3.2.1** Mejorar los niveles de optimización del relleno sanitario para garantizar su vida útil. (Año de terminación 2015).

**111.3.2.2** Alcanzar rangos de compactación entre 400 y 560 Kg/m<sup>3</sup> a **mediano plazo**; entre 800 y 1000 Kg/m<sup>3</sup> a largo plazo.

**111.3.2.3** Continuar procesando la materia orgánica para producir abono.

**111.3.2.4** Escombrera Municipal: Adquisición de predios, adopción mediante acto administrativo de la escombrera municipal.

**PARÁGRAFO:** La ubicación de la Escombrera Municipal dependerá del estudio de factibilidad que adelante la Administración Municipal, para escoger uno de los tres lotes propuestos:

- El contiguo a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales,
- El ubicado en la calle 22 desde la futura calle 29 hasta los límites con la Circunvalar, y
- Los predios colindantes con el actual Relleno Sanitario.

#### **111.4 ENERGÍA URBANA**

##### **111.4.1 Mediano Plazo**

**111.4.1.1** Velar porque las empresas de servicios públicos cumplan la normatividad vigente y cobren las tarifas justas

**111.4.1.2** Velar porque las empresas continúen prestando un buen servicio de energía y cubran las coberturas necesarias.

**111.4.1.3** Impulsar el servicio del alumbrado público a través de la celebración de contrato por concesión.

**PARÁGRAFO:** El Municipio, conjuntamente con la empresa de Energía, deberá delimitar en los mapas o planos urbanos y rurales el paso de las líneas de transmisión de energía y sus retiros. Igualmente, definir los retiros obligatorios que establece la Comisión Reguladora de Energía y Gas –CREG-.

#### **111.5 TELEFONÍA URBANA**

##### **111.5.1 Mediano y Largo Plazo**

Promover, brindar apoyo y establecer mecanismos para facilitar la adquisición de este servicio a los sectores menos favorecidos económicamente.

#### **111.6 GAS URBANO**

##### **111.6.1 Largo Plazo**

**111.6.1.1** Promover este servicio por sus beneficios económicos para la población.

**111.6.1.2** Proponer la construcción de redes para el Municipio de **El Carmen de Viboral** en la zona urbana.



**111.6.1.3** Impulsar el uso del gas (en pipetas) como alternativa de ahorro energético para la población urbana y rural.

## **ARTÍCULO 112: ESPACIOS PÚBLICOS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES**

### **112.1 RED DE ESPACIOS PÚBLICOS**

Constituyen la red de espacios públicos en el municipio de **El Carmen de Viboral** toda la red de desplazamientos vehiculares y peatonales, los espacios de convocatoria pública (parques, plazas, plazoletas), los espacios abiertos de carácter recreativo y deportivo y muy especialmente los espacios definidos como de valor patrimonial natural urbano: los Parques Lineales de las Quebradas La Cimarronas, La Madera y los cerros circundantes a la zona urbana, así como los nuevos parques definidos en este plan. (Mapa de espacio público).

**112.1.1** Generar una nueva conciencia ciudadana frente a la habilitación de nuevos espacios públicos, allí donde el uso y la apropiación privada han prevalecido, especialmente en los centros urbanos de la subregión, en donde el espacio público ha quedado relegado a su mínima expresión espacial.

**112.1.2** Implementar los planes de equipamiento colectivo y espacio público como planes integrales urbanos, utilizando nuevas figuras como las Unidades de Actuación Urbanística y los Planes Parciales, evitando la construcción de grandes y costosas obras que finalmente resultan subutilizadas, de acuerdo con su carácter puntual y descontextualizado de población, requerimientos y entorno.

**112.1.3** Estimular la localización del equipamiento colectivo y el espacio público para parques y zonas verdes con criterios de centralidad con respecto a los asentamientos definidos en la propuesta de sectorización mediante las Unidades Espaciales de Funcionamiento Urbanas.

### **112.2 PARQUE LINEAL URBANO LA CIMARRONAS**

El Parque Lineal Urbano La Cimarronas en **El Carmen de Viboral** se ha definido como proyecto prioritario de espacio público en el municipio, sobre las cabeceras urbanas se presentan los mayores déficit de espacios públicos efectivos, mayores demandas espaciales sobre las riberas de la red hídrica y aumento de asentamientos sobre las llanuras de inundación.

El parque lineal urbano a su vez debe determinarse como sistema que articule espacios públicos alrededor de los cauces urbanos que confluyen a la quebrada o río principal, como mecanismos de protección de la llanura de inundación y como nuevos espacios públicos para la población urbana.

## **ARTÍCULO 113: CARACTERÍSTICAS, COMPONENTES Y LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE PARQUE LINEAL URBANO**

**113.1 CARACTERÍSTICAS**

- 113.1.1 Es un nuevo espacio público, un nuevo patrimonio natural urbano.
- 113.1.2 Debe conformar una “sutura urbana”.
- 113.1.3 Nuevo ordenador de actividades urbanas: comercio, vivienda, servicio, industria, desplazamientos, equipamientos.
- 113.1.4 Generador de nuevas actitudes frente al entorno natural y social.
- 113.1.5 Permite la concentración de equipamiento colectivo con bajos índices de ocupación.
- 113.1.6 Espacio público con oportunidad para generar renta por su carácter de centralidad urbana.
- 113.1.7 Es una oportunidad para la valoración y construcción colectiva del hábitat urbano.
- 113.1.8 Debe permitir el libre desplazamiento del público por los corredores del parque.

**113.2 COMPONENTES**

- 113.2.1 La red hídrica y la red vial y de espacios públicos, como sistemas estructurantes del ordenamiento territorial, son componentes principales del parque lineal.
- 113.2.2 La división predial, la propiedad de la tierra, el plan vial, el plan maestro de saneamiento, el plan de espacio público son parte esencial del manejo del proyecto.
- 113.2.3 El perfecto estado sanitario de la quebrada debe ser meta en el tiempo para el uso público.
- 113.2.4 El mantenimiento de la forma natural del cauce y de la llanura como premisa.
- 113.2.5 La afectación de los usos privados en favor del público.

**113.3 LINEAMIENTOS**

- 113.3.1 El parque lineal urbano debe estar articulado al ordenamiento del territorio municipal y subregional.
- 113.3.2 El parque lineal urbano debe constituirse en el eje estructurante de un

sistema urbano de parques públicos lineales alrededor de la red hídrica urbana y espacios abiertos de convocatoria: parques, plazas, plazoletas.

- 113.3.3 Debe permitir, como espacio, el rescate de la interacción pública.
- 113.3.4 Debe posibilitarse como condición para el desarrollo sostenible de la red hídrica.
- 113.3.5 Debe permitir la articulación del paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos.
- 113.3.6 Debe articularse y ser eje del sistema de centros.
- 113.3.7 Su esencia espacial debe ser la continuidad a lo largo de la red hídrica.

#### 113.4 **CONSTRUCCIÓN**

- 113.4.1 La construcción colectiva debe ser condición prioritaria.
- 113.4.2 Dar prelación a la ejecución de tramos embrionarios o pilotos como espacios de gran centralidad, accesibilidad, referencia colectiva, facilidad de adquisición de los terrenos.
- 113.4.3 Gestión pública para involucrar a la mayor cantidad de actores ciudadanos en el parque.
- 113.4.4 La ejecución del proyecto debe adelantarse por etapas.

**ARTÍCULO 114: COMPONENTES DEL PARQUE LINEAL URBANO.** Se han considerado principalmente la delimitación y la caracterización del área potencial como parque:

- 114.1 **LA DELIMITACIÓN:** Tiene que ver con:
  - 114.1.1 El recorrido del cauce en la longitud comprendida del perímetro urbano.
  - 114.1.2 Las condiciones de mayor factibilidad o no en cuanto a la propiedad de la tierra y el nivel de intervención de las riberas y retiros de los cauces.
- 114.2 **LA CARACTERIZACIÓN:** Tiene que ver con:
  - 114.2.1 Localización del cauce y sus riberas con relación a la trama urbana.
    - 114.2.1.1 El sistema de relaciones establecido entre el cauce y sus riberas con respecto a: el sistema vial, peatonal y vehicular, la jerarquía de centros de servicios, ejemplo: el parque principal, las zonas educativas, recreativas, deportivas,

equipamientos como plazas de mercado, de ferias, matadero, terminales de transporte, centros comerciales o zonas de viviendas; a la red de espacios públicos urbanos: plazas, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes o áreas sin destinación.

**114.2.1.2** La localización del cauce y su articulación con obras de infraestructura de servicios. Por la localización del río o la quebrada en la parte más baja de la topografía urbana, además de constituirse en un elemento más de la estructura urbana, sobre el cauce y su ribera se proponen y constituyen redes de infraestructura de servicios: energía, teléfonos, acueducto, alcantarillado y redes viales que discurren a lo largo de la red hídrica y la cruzan, superándola como una barrera física. Es evidente que nunca se ha tenido en cuenta la articulación en el diseño de estas redes entre sí en función del logro de un proyecto estructurante como el parque lineal urbano, de ahí los serios conflictos a la hora de decidirse por la construcción del parque lineal. De la forma como en cada municipio se hayan realizado estos diseños y la construcción sectorial de infraestructura, resulta un carácter propio del parque lineal.

**114.2.1.3** La tipología de asentamientos y actividades sobre las riberas. Sobre las riberas o llanuras de inundación de los ríos y quebradas se encuentran localizadas múltiples actividades que expresan urbanística y arquitectónicamente su articulación con la ribera y el cauce, de la misma manera esta expresión espacial obedece a comportamientos culturales de apropiación o indiferencia ante los espacios naturales.

**114.2.1.4** La tipología de asentamientos y construcciones localizadas sobre las riberas dotan de características especiales a cada sector urbano por donde discurre el cauce; así por ejemplo, un parque lineal podrá ser un **“Parque Deportivo a la orilla de la quebrada”** de acuerdo con el equipamiento y actividades deportivas existente; es decir, el carácter del parque estará dado por las actividades que tienen allí su asiento y las demandas de la población habitante. El parque lineal urbano tendrá el carácter homogéneo o diverso según sean las demandas y expectativas espaciales de la población que habita las riberas, en este sentido se debe estimular a que sea la población misma quien decida que tipo de parque quiere, pues de ello dependerá el nivel de apropiación, cuidado y mantenimiento en el tiempo de los parques.

**ARTÍCULO 115: ZONIFICACIÓN POR TRAMOS DEL PARQUE LINEAL.**

Se tiene en cuenta además para la localización de la infraestructura las restricciones por inundación, lo que condiciona la densidad y el índice de ocupación de dicha infraestructura. Se busca con la propuesta de zonificación caracterizada por tramos, articular la propuesta de parque a la dinámica social, potencializar las condiciones naturales, “suturar las dos riberas” y permitir la “apropiación y adopción” de cada uno de estos tramos por las comunidades allí asentadas. El carácter general del parque se propone como recreativo, en función de los usos principales a permitir”. Se definen en este sentido cinco tipos de zonas, así: (ver cuadro de zonificación caracterizada por tramos de parques lineales urbanos).

- 115.1 ZONAS DE CARÁCTER ECOLÓGICO–RECREATIVO:** Tramos comprendidos entre el sector San José y la desembocadura de la Quebrada La Madera a La Cimarronas; y entre el puente a Alto Grande y el predio de Flores Silvestres, longitud 300 metros.
- 115.2 ZONA DE CARÁCTER RESIDENCIAL RECREATIVO:** Tramo entre el sector de la Planta de Tratamiento de aguas residuales y el sector de Barrio San José, longitud 1210 metros.
- 115.3 ZONA DE CARÁCTER INSTITUCIONAL–RECREATIVO:** Tramo del sector de la cancha de fútbol municipal, longitud 850 metros.
- 115.4 ZONA DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS–RECREATIVO:** Tramo del sector central (puente vía a El Santuario) longitud 300 metros.
- 115.5 ZONAS DE MANEJO ESPECIAL:** Urbanizaciones El Edén I y II y Barrio Los Ángeles. Prevalece el carácter Residencial–Recreativo.

**ARTÍCULO 116: CRITERIOS PARA EL DISEÑO DEL PARQUE LINEAL URBANO.** Además de considerar el carácter prevaleciente que debe tener el parque, se han planteado los siguientes criterios para el manejo formal de parque:

- 116.1** La continuidad espacial a lo largo del recorrido por el área urbana.
- 116.2** La continuidad y articulación a la trama urbana: articulación a la red vial y de espacios públicos urbanos y el manejo del concepto de “Sutura Urbana”.
- 116.3** Alta accesibilidad a las áreas de parque, desde los diferentes sectores urbanos.
- 116.4** El manejo de la morfología orgánica en armonía con las formas existentes del cauce y la ribera, articulado a los esquemas funcionales y ortogonales existentes.
- 116.5** El manejo formal del confinamiento del parque a partir del mismo parque, como elementos de transición entre las actividades urbanas existentes y las actividades propias del parque como: parqueaderos, casetas y kioscos de información, venta de comestibles y otros, vegetación (árboles, arbustos, jardín, según el efecto deseado en cada zona).
- 116.6** El manejo formal de los accesos al parque (según normas patrimoniales o lenguaje arquitectónico y urbanístico existente).
- 116.7** Las diferentes zonas caracterizadas se articulan naturalmente sin

demarcaciones espaciales.

**ARTÍCULO 117: ENLACE Y ARTICULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO Y RURAL.** El enlace y articulación de los sistemas de espacio público urbano y rural está constituido por los elementos estructurantes de dichos sistemas: la red vial, la red hídrica principal y la red de espacios públicos.

La red vial articula los flujos y desplazamientos desde la cabecera urbana hacia las veredas y otros municipios; el manejo de la red vial principal en la escala municipal requiere involucrar y recuperar su función de espacio público que incluya espacios para todo tipo de tráficos: vehicular rápido y lento, peatonal, tracción animal, bicicletas, de acuerdo con la dinámica específica de cada cabecera en relación con los sectores rurales e intermunicipales. Así mismo, debe incluirse como condición prioritaria el manejo paisajístico de las vías principales; y, de acuerdo con ello, la reglamentación para los asentamientos sobre los ejes viales debe potencializar el tratamiento de retiros adecuados según la actividad, arborización, manejo de fachadas, bahías y zonas de maniobra, señalización. En general, debe prevalecer el manejo de la vía paisajística, aún en las vías de alto tráfico vehicular.

El parque lineal urbano articulado a la red subregional de parques lineales garantizará la continuidad y el enlace del sistema de espacio público municipal.

El parque lineal urbano y el parque lineal en la zona rural, permitirán al municipio contar con un gran sistema de parques diversos, según las dinámicas y potencialidades ambientales y sociales.

**ARTÍCULO 118: RED VIAL.** Los enlaces del sistema de espacio público municipal lo constituyen la red vial principal y los parques lineales de la Quebrada La Cimarronas en la cabecera, zona rural norte y zona de la Quebrada La Pereira en el límite con Rionegro y La Ceja.

Las vías El Carmen de Viboral–Rionegro, El Canadá–El Carmen de Viboral–El Santuario, deben involucrar la función como espacios públicos, de acuerdo con la mayor concentración de la población y actividades económicas del municipio que se presentan en la zona norte o del Altiplano; especialmente se debe prestar atención al cruce de las vías principales con Centros Rurales Básicos (CRB) y Centros Rurales de Tercer Orden (CR3).

**ARTÍCULO 119: RED HÍDRICA.** El Parque Lineal Urbano de la Quebrada La Cimarronas deberá articularse a la red subregional de parques lineales a partir de su continuidad hasta el límite con Rionegro.

**ARTÍCULO 120: EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** Equipamiento colectivo y el espacio público como elementos estructurantes del ordenamiento urbano.

Constituyen el equipamiento colectivo y el espacio público, elementos estructurantes de la dinámica urbana, por lo que los criterios de localización (el dónde) se

convierten en esenciales por sobre criterios cuantitativos (el cuánto) y criterios locativos y de amoblamiento (el cómo). En razón de la funcionalidad de las estructuras urbanas de las cabeceras es necesario:

**120.1** Implementar nuevas políticas para la localización del equipamiento colectivo, que eviten la dispersión del mismo y estimulen su aprovechamiento por el mayor número de pobladores.

**120.2** Articular la localización del equipamiento colectivo y la red de espacios públicos al sistema vial de desplazamientos, evitando la desconexión de espacios de alta convocatoria pública y facilitando la accesibilidad desde todos los sectores urbanos con énfasis en los que se generan las mayores demandas.

### **120.3 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS MUNICIPALES**

#### **120.3.1 Educación**

##### **120.3.1.1 Hogares Infantiles (Guarderías)**

**120.3.1.2 Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Vocacional.** Además de los establecimientos existentes en la actualidad, se consideran necesarios dentro del período previsto (hasta el año 2011), los siguientes:

**120.3.1.2.1 En la urbanización Villa María:** Existe una sede del Instituto Técnico Jorge Eliécer Gaitán. Los terrenos son adecuados y permiten ampliarla infraestructura física en la medida que la demanda educativa lo requiere.

**120.3.1.2.2 U.E.F. Sur: En el Barrio El Progreso** existe la sede C del Instituto Jorge Eliécer Gaitán a la fecha funcionan desde preescolar hasta grado 7<sup>a</sup>. En el 2003 se construyeron 4 aulas y una Biblioteca con el fin de darle cobertura a la demanda de la U.E.F. Sur.

Se Construirán cuatro (4) aulas y una (1) Batería Sanitaria en la próxima vigencia.

**120.3.1.2.3 En las zonas suburbanas 1 y 2 (Aurora y Betania).** Se debe proyectar la construcción de una escuela con preescolar y primaria completa.

Realizar los estudios técnicos basados en la viabilidad.

**120.3.1.3 Técnica, Tecnológica y Universitaria.** La Ciudadela Educativa está ubicada en la U.E.F. norte, entre las Calles 37 y 39 y las carreras 27 y 29, contigua a la Institución Educativa Jorge Eliécer Gaitán, Sede Principal.

Actualmente se han construido varias etapas del proyecto "Ciudadela Educativa" como el Centro de Convenciones construido en el 2000 y un bloque de aulas y laboratorios.

Se debe continuar con las acciones del proyecto ya que se trata de una institución que, por una parte, será el complemento de la educación secundaria de los estudiantes carmelitanos, reuniendo en este sitio todos los laboratorios necesarios para los últimos años del bachillerato (física, química, biológicas, idiomas, sistemas), una gran biblioteca municipal, infraestructura para eventos de capacitación no formal, instalaciones deportivas y sociales; y, por otra parte, será el sustento logístico necesario para el montaje de programas de educación, en convenio con instituciones que ofrezcan este servicio.

De acuerdo a los usos del Suelo en el Área Urbana se busca localizar todas las instituciones de educación en este sector del municipio.

**120.3.2 Salud.** En esta materia El Carmen de Viboral posee un Hospital que ha tenido recientemente ampliaciones locativas y de infraestructura y que cumple satisfactoriamente con las necesidades actuales y de mediano plazo que presenta su población. El Hospital queda ubicado en la U.E.F. sur, pero por su carácter municipal tiene como cobertura no sólo esta zona, sino toda la extensión territorial, tanto urbana como rural. Por lo tanto, serán viables las ampliaciones e intervenciones en la planta física de la Empresa Social del Estado.

**120.3.3 Recreación y Deportes.** De la misma manera que la infraestructura educativa urbana se encuentra más concentrada hacia el norte, sucede con los escenarios de tipo deportivo y recreativo, ubicados entre las U.E.F. centro y norte. Se requiere, por lo tanto, establecer un equilibrio en su distribución espacial, además de complementar los equipamientos que de todas maneras hacen falta.

**120.4 UNIDAD DEPORTIVA U.E.F. SUR.** En la U.E.F. Sur se construyó la siguiente infraestructura: Cancha de fútbol, Pista de Biscros y Pista de Patinaje, la cual conforma la Unidad Deportiva en el Barrio Campo Alegre. Ésta se continuará desarrollando con otros escenarios deportivos.

**120.5 COMPLEMENTO AL “POLIDEPORTIVO ANTONIO MARTÍNEZ MORENO.” U.E.F. CENTRO.** En terrenos de propiedad del Municipio se proyecta construir, aledaños a las instalaciones existentes, una “zona húmeda” (piscina, baños turcos).

**120.6 PARQUES INFANTILES.** Este es un tipo de equipamiento comunitario del cual adolece **El Carmen de Viboral**, tanto en las zonas rurales como en la urbana. Se propone aquí que también en cada U.E.F. urbana exista al menos un parque infantil común, además de los que en adelante deberán existir en cada una de las urbanizaciones (privadas o públicas) que se desarrollen. Los tres parques que se proponen podrán quedar vinculados a terrenos del “Parque Lineal La Cimarronas”, uno en inmediaciones del Barrio San José, otro cercano a la “Urbanización Tahamíes”, y el tercero cercano a la actual “Unidad Deportiva” o a la “Urbanización El Edén”. Este último se construyó en el año 2.005

Pero se deberán construir otros de menor tamaño en los siguientes sectores: Villas



de ASON y Barrio El Progreso. Un procedimiento a aplicar para obtener esta dotación urbana podría ser el de conseguir los terrenos con la comunidad beneficiada y el Municipio se compromete en su construcción. Presupuestalmente se debe incluir al menos un parque de estos por año, a partir del año 2000.

Se han Construido parques infantiles en los siguientes barrios: San Vicente, Villa María y Villas de La Modelo

Se requiere mantenimiento permanente y nueva dotación ya que la vida útil de sus elementos constitutivos es muy baja.

**120.7 PARQUES PAISAJÍSTICOS Y DE RECREACIÓN PASIVA.** En pequeñas colinas que circundan la zona urbana, en su parte céntrica, se proyectan **dos (2) “parques mirador”**: Uno (1) en el sector oriental, ya por fuera del área urbana, que podría quedar adosado al “Parque Lineal La Cimarronas” e integrado al monumento a la Virgen Inmaculada que está ubicado sobre la margen izquierda de la carretera a La Aurora, ciento (100) metros arriba de Centro de Rehabilitación. El otro, en el sector occidental, podría ubicarse sobre la cuchilla divisoria de aguas entre las Quebradas Cuchillitas y La Cimarronas, en todo el límite urbano, en lote ubicado entre las proyecciones de las Calles 30 y 29. Para estos parques, que deberán tener carácter ecológico-recreativo, se deberá elaborar un proyecto que involucre la participación económica de CORNARE y la participación constructiva de la comunidad, por ejemplo los jóvenes.

En el Barrio Campo Alegre (Carrera 31 x Calle 13): Ya existe allí el parque de María Auxiliadora, pero se debe ampliar y complementar.

**120.8 PARQUES “PULMÓN”, COMPLEMENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se deben ubicar centrados en sitios de desarrollos urbanos potenciales, de tal forma que le ofrezcan a su sector la función de pulmón verde y sirvan también para la recreación pasiva.

Se proponen los siguientes:

**120.8.1** En el sector en desarrollo sobre Carrera 34 por Calle 34: Allí existe un pequeño nacimiento de agua (vedado para uso constructivo) y un desarrollo de guaduales que podrían aprovecharse para acondicionar a su alrededor un parque. Este, también claramente de protección ecológica, se debe incluir en el paquete a presentar a CORNARE.

**120.8.2** En el sector contiguo a la Unidad Deportiva Norte, con frente a la proyección de la futura Calle 39: Este quedaría integrado a todo un conjunto de equipamientos institucionales en ese sector urbano (parque lineal, circunvalar, unidad deportiva, parque pulmón, ciudadela educativa, centro de salud) que le conferirán un especial atractivo en su próximo desarrollo urbano.

**120.8.3** En el terreno por desarrollar urbanísticamente, al centro del área

comprendida entre la Calle 41 y el límite norte urbano sobre la futura Carrera 27 por Calle 44: Este, por su ubicación y objetivos, deberá tener un área del orden de media cuadra (3.200 m<sup>2</sup>) y se podrá complementar con infraestructura recreativa de niños y jóvenes.

De los parques que no se posea el terreno se requiere su afectación en primer lugar, para entrar luego a su negociación. Algunos de ellos podrán ser provistos por urbanizadores particulares, como su contribución a la ejecución de obras comunales.

## **ARTÍCULO 121: EQUIPAMIENTOS PARA SERVICIOS INSTITUCIONALES**

### **121.1 CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL (C.A.M.)**

Las instalaciones físicas con las cuales cuenta el Municipio para la ubicación de sus propias dependencias, además de otras de carácter nacional o departamental, son insuficientes. Se hace necesario, por lo tanto, pensar en una nueva construcción para suplir estas carencias, la cual podría considerarse como un proyecto a largo plazo. Consistente en ampliar la construcción existente o construir una nueva en el sitio donde hoy funciona, dándole mayor aprovechamiento a los predios colindantes de la parte posterior de la Plaza de Mercado y que son subutilizados.

### **121.2 SUBESTACIÓN DE POLICÍA**

Actualmente cuenta con instalaciones deficientes, por lo cual es necesario mejorarlo para que pueda funcionar correctamente.

El municipio cedió los terrenos contiguos a la actual Subestación con el fin de poder hacer las inversiones necesarias por parte de la Policía Nacional para volverla a construir funcional.

Se pretende que este continúe funcionando, integrado al C.A.M. por eso se valida su ubicación en este sitio.

### **121.3 SUBESTACIÓN DE BOMBEROS**

La actual sede, ubicada sobre la calle 29 que conduce al Centro de Rehabilitación, debe ser adecuada para el buen funcionamiento de la Subestación de Bomberos.

**PARÁGRAFO:** Se permite afectar sólo hasta cuatrocientos (400 m<sup>2</sup>.) metros cuadrados para la futura Subestación de Bomberos, en el sitio donde ésta se encuentra actualmente; estos cuatrocientos (400) metros incluyen el área con la que cuenta.

## **ARTÍCULO 122: OTROS EQUIPAMIENTOS URBANOS**

En este artículo fuera de los equipamientos contemplados en el Acuerdo 096 de

2000, se incluirán los equipamientos colectivos que contiene la Línea de Infraestructura en el Programa Vida Cultural Confortable del Acuerdo 025 de 2004 “Por medio del cual se aprueba el Plan de Desarrollo Cultural Municipal El Carmen de Viboral con Vida Cultural 2005-2015.”

### **122.1 BODEGA DE RECICLAJE**

Aunque el servicio de aseo es responsabilidad de la Empresa de Servicios Públicos La Cimarrona E.S.P., corresponde al Municipio la destinación de un sitio adecuado para el reciclaje de residuos sólidos, bien sea que la recolección la haga la entidad actual o cualquiera otra en el futuro. Actualmente la bodega está ubicada en los terrenos contiguos a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Según recomendación del PGIRS se valida su ubicación y se propone un rediseño de la actual infraestructura.

### **122.2 CENTRO ARTESANAL Y MUSEO DE LA CERÁMICA**

Se ha expresado anteriormente que **El Carmen de Viboral** se distingue por una reconocida tradición ceramista, hoy en decadencia, que se debe rescatar de alguna forma como parte muy representativa del patrimonio cultural de este Municipio. En el Componente General del Plan se propuso la adquisición y adecuación de un taller artesanal de cerámica (de los que se encuentran cerrados) con fines turísticos y de memoria cultural.

De no ser posible lo anterior (que seguramente quedaría localizado en zona rural), y a la cual se le debería agregar el “Museo de la Cerámica”, la propuesta en este punto es que este “Centro Artesanal y Museo de la Cerámica” se construya en el área urbana. Un sitio posible puede ser la “Casa de la Cultura” en su parte posterior (donde existe la cancha de baloncesto que se trasladaría a otro lugar). También se dijo ya que un proyecto (Plan Parcial) definiría dónde y cómo, a mediano plazo, se pueda lograr este cometido.

El Municipio ya cuenta con un museo integrado a la Concentración Educativa de La Chapa, bastaría desarrollar ese proyecto (antigua Júpiter). Además, se podría pensar en trasladar algunas áreas de formación para el trabajo y lograr darle un uso eficiente a esa planta física, situación supremamente benéfica en una zona de desempleo tan alto, y donde es indispensable introducir otros conocimientos laborales para que la comunidad tenga otras alternativas de crear su propio empleo. Los conocimientos agropecuarios no representan ninguna garantía hacia el futuro en la generación de empleo campesino.

### **122.3 CENTRO DE REHABILITACIÓN PARA JÓVENES**

A largo plazo podría la Administración Municipal proyectar la construcción de unas instalaciones con este fin, preferiblemente en el área rural, de tal manera que se pueda disponer de un terreno amplio para la práctica de trabajos agrícolas y actividades deportivas y formativas.

**122.4 HOTEL DE TURISMO**

El papel que juegue la Administración Municipal en cuanto a la construcción de este proyecto estará basado en la promoción, motivación y estímulo al proyecto para que sea asumido por particulares.

**122.5 ADECUACIÓN AUDITORIO CASA DE LA CULTURA EN SALA DE TEATRO Y GALERÍA DE ARTE**

**META:** En el año 2005 fue adecuado el salón de actos de la Casa de la Cultura, creando así dos (2) espacios óptimos para la realización de espectáculos artísticos y culturales: Una (1) sala con graderías para ciento ochenta (180) espectadores, escenario dotado y camerinos adecuados. Una (1) galería adecuada para exposiciones

**122.6 REUBICACIÓN DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA Y ADECUACIÓN DE LA SALA DE LECTURA JOSÉ MANUEL ARANGO**

**META:** Al año 2007 se cuenta con la Biblioteca Pública reubicada y una (1) sala de lectura adecuada en la Casa de la Cultura.

**122.7 ADECUACIÓN DE ESPACIO PARA MUSEO**

**META:** Al año 2010 el municipio tiene un (1) museo adecuado que recoja, exhiba y conserve el **Patrimonio Histórico, Antropológico, Arqueológico, artístico, y Cultural.**

**122.8 CONSTRUCCIÓN DE UNA BIBLIOTECA PÚBLICA EN LA U.E.F. SUR**

**META:** Al año 2010 el municipio tiene construida y en funcionamiento una Biblioteca Pública ubicada en la zona sur del Municipio. Cubrirá un 50% de la población estudiantil.

**122.9 CONSTRUCCIÓN DEL TEATRO AL AIRE LIBRE**

**META:** Al año 2011 el Municipio contará con un (1) Teatro al aire libre para el disfrute de espectáculos diversos.

**122.10 ADECUACIÓN DE ESPACIOS PARA TALLERES EN LA CASA DE LA CULTURA**

**META:** Al año 2015 la Casa de la Cultura cuenta con espacios adecuados para brindar talleres al ciento por ciento (100%) de la demanda de formación.

**122.11. CONSTRUCCIÓN DE UN TEATRO**

**META:** Al año 2015 El Municipio tendrá un teatro construido, con capacidad para

700 personas y con todos los requerimientos técnicos, iluminación, ventilación, evacuación, tramoya y camerinos.

### **CAPÍTULO III**

#### **SECTORIZACIÓN**

#### **UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO**

#### **(U.E.F.)**

**ARTÍCULO 123: SECTORIZACIÓN.** La sectorización, como instrumento del ordenamiento territorial, es el ejercicio mediante el cual se delimitan unidades territoriales para el ejercicio administrativo, organizativo, de planeación, inserción, participación y representación de la comunidad municipal urbana y rural.

La sectorización permite definir radios de acción y competencia de gremios, instituciones y comunidades para lograr mejores niveles de integración, de caracterización y de organización para la gestión y la concertación.

La sectorización urbana, permite delimitar sectores urbanos que presentan características análogas en razón de la tipología de sus viviendas, vías, equipamiento y demás usos y actividades. Igualmente, facilita la normatización de los usos del suelo, de acuerdo a las políticas urbanas de orden macro en un espacio de menor escala urbana, como la dotación de equipamiento colectivo, según los requerimientos de sector.

**ARTÍCULO 124: DELIMITACIÓN DE SECTORES URBANOS:** En la U.E.F. urbana centro se amplió el perímetro desde la calle 23 y por la U.E.F. norte hasta la Calle 37.

Los tres sectores o U.E.F. urbanas que se han considerado en la cabecera de **El Carmen de Viboral** se caracterizan de la siguiente manera:

**124.1 U.E.F. SUR:** está delimitada entre el límite sur urbano con la Vereda Campo Alegre (futura calle 10) y la calle 23; se distingue por ser una zona urbanísticamente joven, en crecimiento, con amplias zonas aún por desarrollar. Su vocación más clara es la de uso residencial de diversos tipos, entre los cuales existen varias zonas actuales y propuestas para el desarrollo de vivienda de interés social; pero cuyo complemento se ubican también en ella actividades múltiples (comercio, servicio, institucionales), compatibles con el uso principal.

El centro de equipamiento más claro de este sector se plantea alrededor de la “Parroquia de San José”, con la ubicación allí de su Templo y en sus alrededores del Hospital San Juan de Dios y de la propuesta “Unidad Deportiva y Educativa Sur”, pero tiene también en su zona de influencia la “Escuela Barrio Ospina”, el “Hogar Infantil La Hormiguita Viajera”, placa polideportiva y se plantea la construcción de parque infantil, integrado éste al “Parque Lineal La Cimarronas” que lo bordea

longitudinalmente. También se encuentra en este sector el “Parque Lineal La Madera” en toda su extensión urbana.

**124.2 U.E.F. CENTRO:** La U.E.F. urbana centro limita con la U.E.F. sur con la calle 23 y por la U.E.F. norte con la Calle 37; quedando entonces el perímetro desde la calle 23 hasta la calle 3. Es la zona más antigua y sobre ella se ha centrado tradicionalmente casi toda la actividad institucional (administrativa, religiosa, deportiva, de espacio público, educativa, las actuales escuelas urbanas, comercial y de servicios como el Centro de Formación para el Empleo). Usualmente ha sido también la zona residencial por excelencia, desplazándose en los últimos años un poco en su parte más central por los usos comerciales y de servicio.

**124.3 U.E.F. NORTE:** Limita con la U.E.F. centro por la calle 37 y se extiende hasta el límite urbano norte en la Vereda Cristo Rey (futura calle 47). Es también una zona urbanísticamente en crecimiento. Igualmente, con extensas áreas por desarrollar, con uso principal residencial, tanto del nivel de interés social como de estratos un poco más altos.

Tiene dos polos o centros de equipamiento: el primero alrededor del proyecto de “Ciudadela Educativa”, donde se ubican también la Unidad Deportiva, futuros parque infantil y puesto de salud; el segundo se ubica alrededor del Centro de Acopio y Plaza de Ferias, donde se encuentran también El Cementerio Parroquial, el Matadero, Estación de Servicio y futura Parroquia.

## CAPÍTULO IV

### DESARROLLO INSTITUCIONAL

**ARTÍCULO 125: DESARROLLO INSTITUCIONAL.** El desarrollo institucional como instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio de construir y fortalecer los procesos del desarrollo territorial, en donde se encuentran cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción de la ciudad y la consolidación de los sistemas de información de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos.

**ARTÍCULO 126: INSTRUMENTOS PARA LA GERENCIA, ADMINISTRACIÓN, DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** En esta categoría se agrupan las herramientas dadas por la Ley 388 de 1997 y la aplicación de los Manuales Urbanísticos que se desarrollarán posteriormente a la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

**126.1** Contenido normativo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, normas urbanísticas, estructurales, generales y complementarias.

**126.2** Actuaciones urbanísticas.

- 126.3 Unidades de actuación urbanística.
- 126.4 Desarrollo y construcción prioritaria.
- 126.5 Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.
- 126.6 Expropiación por vía administrativa.
- 126.7 Participación en plusvalía.
- 126.8 Licencias en sanciones urbanísticas.
- 126.9 Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**ARTÍCULO 127: ESTRATEGIAS DE GESTIÓN URBANA.** En general, se debe mantener la continuidad del Proceso de Ordenamiento Territorial Municipal como un sistema de carácter integral que articule todas las dependencias de la Administración Municipal y el conjunto de actores comunitarios: empresa privada y grupos organizados de la comunidad. Deberán prevalecer los principios de orden marco como constante en este proceso:

**127.1 PRINCIPIOS**

- 127.1.1 La función social y ecológica de la propiedad.
- 127.1.2 La prevalencia del interés general sobre el particular.
- 127.1.3 La distribución equitativa de carga y beneficios.

Además de la aplicación de los fines que define la función pública del urbanismo (artículo 3º de la Ley 388 de 1997) consignados en el numeral 1.5 del Contexto General del presente documento. La cabecera urbana del Municipio de **El Carmen de Viboral**, se definen las siguientes estrategias.

**127.2 ESTRATEGIAS:**

- 127.2.1 Acometer el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la aplicación de los instrumentos: la zonificación, la sectorización, la articulación y el desarrollo institucional, definidos en el presente P.B.O.T.
- 127.2.2 Empezar el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la formación de los planes parciales, del sistema vial y del espacio público. (Mapa: Síntesis de la propuesta de Ordenamiento Urbano.)
- 127.2.3 Definir en el mediano y largo plazo la intervención urbana sobre los sistemas estructurales de Ordenamiento Urbano: el sistema vial y el sistema del

espacio público, incluyendo lo contemplado en el Acuerdo 025 de diciembre 6 de 2004 “Por el cual se aprueba como política pública el Plan de Desarrollo Cultural Municipal 2005-2015 El Carmen de Viboral con Vida Cultural.”

**127.2.4** Promover el desarrollo y ejecución del Plan Vial Urbano con énfasis en la construcción de la Circunvalar Oriental en el corto plazo, el diseño y la construcción de las vías; circunvalar occidental y la vía paralela oriental al Parque Lineal La Cimarronas.

**127.2.5** Promover el desarrollo y la ejecución del Plan de Espacio Público con énfasis en la construcción del Parque Lineal de la Quebrada La Cimarronas (Mapa Síntesis de la propuesta de Ordenamiento Urbano).

**127.2.6** Definir como estrategia el fortalecimiento y apoyo a los programas de vivienda de interés social en el municipio.

**127.2.7** Fortalecer la dependencia que realiza las funciones de Atención y Prevención de Desastres, en cuyo accionar se dé prelación a la prevención de riesgos por intervención antrópica.

**127.2.8** Promover las fami y las microempresas como acción para que el municipio no se convierta en dormitorio, que ésta sea productivo y productor.

**ARTÍCULO 128: PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los instrumentos que garantizan la continuidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el municipio, son los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística; es así como en estos se expresa y traduce la lectura realizada del territorio municipal, con énfasis en la problemática de su centro urbano. Así mismo, se constituyen en los instrumentos que guían y orientan el ordenamiento urbano en el tiempo. Debe, entonces, implantarse una nueva cultura del quehacer en las Oficinas de Planeación de los Municipios del Altiplano, en el sentido de dar comienzo a la formulación, complementación e implementación de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística surgidos de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, de acuerdo al Decreto 2181 de 2006 o a la reglamentación vigente en el momento que se inicie dicho procedimiento.

En la parte normativa del presente Plan, y en las normas generales emanadas desde el nivel central se definen con la mayor precisión las normas urbanísticas que deben cumplir los planes parciales en general y las políticas o directrices para su aplicación. Será la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, quien asegure el cumplimiento de esta normatividad para garantizar un desarrollo armónico y equitativo para el municipio.

**ARTÍCULO 129: IDENTIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.** A continuación se relacionan los planes parciales que se han identificado en **El Carmen de Viboral** dentro del presente P.B.O.T. indicando el carácter general que tienen y, donde es factible, los instrumentos de financiación a aplicar.



**PLANES PARCIALES**

Mejoramiento integral del sector occidental U.E.F. centro.

Mejoramiento Integral del Barrio El Progreso.

Renovación Urbana en zona aledaña al proyecto de la Terminal de Transporte.

Centro de Artesanías y Museo de la Cerámica.

Integración de la Zona de Expansión a la Zona Urbana.

**ARTÍCULO 130: SE ADOPTAN LAS SIGUIENTES POLÍTICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:****130.1 POLÍTICAS**

**130.1.1** El municipio en forma concertada con los sectores económicos, productivos y comunitarios promoverá las acciones necesarias para que los macroproyectos propuestos se desarrollen en los plazos previstos. Son ellos una fuente importante de recursos municipales y se constituyen en dinamizadores del crecimiento urbano.

**130.1.2** Promover la inversión privada para que además de la rentabilidad cumpla parámetros que procuren el mejoramiento espacial y arquitectónico.

**130.2 INSTRUMENTOS**

**130.2.1** Desarrollar mecanismos para promover la organización gremial, particularmente la agrícola, la comercial, y la empresarial.

**130.2.2** Aplicación del instrumento del sistema de la valorización como mecanismo para desarrollo urbano y rural.

**130.2.3** Aplicar el mecanismo de titularizar recaudos futuros.

**130.2.4** Crear la figura de la compensación para cambiar tributos y cesiones urbanísticas por el desarrollo de obras prioritarias.

**130.2.5** Acceder a créditos de fomento.

**130.2.6** Participación municipal en la plusvalía.

**ARTÍCULO 131: MONTO DE PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA.** En virtud de la Ley 388 de 1997 el Concejo Municipal de El Carmen de Viboral fijará el monto de la participación en plusvalía entre el 30% y el 50% en cada una de las obras a ejecutar, dependiendo del resultado que arrojen los estudios técnicos.

**PARÁGRAFO:** Autorízase al Ejecutivo Municipal para realizar los movimientos presupuestales necesarios para dar cumplimiento y atender los estudios que determinan el cálculo de la plusvalía, así como los gastos de su aplicación.

**ARTÍCULO 132: HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA:** El objetivo primordial de la captación de la plusvalía por los municipios es el que “esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común, a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.”

De los Planes de Ordenamiento Territorial surgen nuevos proyectos estructurantes del ordenamiento urbano, los parques lineales, los planes viales urbanos, redefiniciones de los perímetros urbanos, cambios de usos del suelo, proyectos de equipamiento de escala municipal, que generan ventajas considerables para los propietarios de los predios circunvecinos a estos proyectos. En general, se trata de que el desarrollo urbano genere así mismo un beneficio para todos, primordialmente que se logre la redistribución de la captación de la plusvalía al mismo proceso de desarrollo urbano con énfasis en aquellos aspectos que siempre han quedado sin dolientes para su promoción y construcción y que beneficien a un gran número de pobladores como proyectos de espacio público, impulso de planes viales urbanos etc.

De esta manera en las cabeceras urbanas puede generarse un fondo de plusvalía para su destinación, por ejemplo, a la construcción de los parques lineales urbanos, obras que por su magnitud resultan de altos costos para los exiguos presupuestos municipales. Dentro del proyecto de Simultaneidad para la elaboración de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, se ha elaborado conjuntamente entre **MASORA** y la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente Antioqueño una metodología para el cálculo de los avalúos actuales en cada uno de los municipios del Altiplano, como una aproximación y aporte a cada municipio, quien deberá emprender el estudio correspondiente para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía, según las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en términos de los hechos y áreas generadoras.

Se definen como hechos generadores de plusvalía, las decisiones administrativas que autorizan la incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; el establecimiento o modificación a la zonificación de usos del suelo y el mayor aprovechamiento del suelo en edificación; bien sea, elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**ARTÍCULO 133: IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA LOCALES.** Los siguientes son los hechos generadores de plusvalía determinados para el Municipio de El Carmen de Viboral:

**ARTÍCULO 134: POR INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL A URBANO O DE EXPANSIÓN URBANA; O LA CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL COMO SUBURBANO.**

**134.1** Incorporación de suelo rural a urbano: Son los predios 043-404 (límite sur urbano); los predios de la Vereda 049 (Camargo) con los siguientes números: 041, 218, 306, 353, 354, 255, 325 (parcial), 335 (parcial), 038. 039, 280, 281 (parcial); y parte del predio 059-026 (al norte). Las áreas afectadas son las mismas que aquí se relacionan.

**134.2** Incorporación de suelo rural a expansión urbana: Son los predios que aparecen identificados como tales en los mapas No.148244-10-A\* y 148144-11-A\*.

**134.3** Consideración de parte de suelo rural como suburbano: Se han definido ocho zonas suburbanas, cuyos predios aparecen identificados en los mapas No.148244-10, 148244-14, 148244-15, 148244-16 y 148244-17.

**ARTÍCULO 135: POR MODIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.** Los predios incorporados en las dos zonas pequeña industria definidas, en las U.E.F. norte y sur respectivamente. Los predios afectados son los mismos incorporados en las zonas descritas (ver mapas No.148144-04-A\*y 148144-12-A\*).

Los predios incorporados en el proyecto de renovación urbana. Pero se afectan, además, los predios circundantes, tal como aparece en el mapa ya citado.

Los predios circundantes al proyecto de “Ciudadela Educativa”.

**ARTÍCULO 136: POR MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Identificar ahora cada uno de los predios que por este hecho serían susceptibles de plusvalía es complejo, pues son un porcentaje alto de todos los incluidos en el perímetro urbano que, de acuerdo a la normatividad que se establece en el “Estatuto” complementario del Plan, pueden lograr ese mayor aprovechamiento, bien sea, elevando el índice de ocupación, o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**ARTÍCULO 137: POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS**

**137.1 CONSTRUCCIÓN DE LA CIRCUNVALAR ORIENTAL:** Las áreas afectadas son las de los predios vecinos a la obra (con frente a ella), desde la Calle 18 hasta la 41 por el costado occidental; y desde la Urbanización Villa María hasta la Carrera 31 por ambos costados, situados hasta una distancia no mayor a 150 metros de los bordes externos de la vía. La delimitación exacta con la identificación de los predios afectados se hará al momento de iniciar la construcción de la obra.

**137.2 CONSTRUCCIÓN DE LOS PARQUES LINEALES Y OTROS PARQUES:** Sobre los parques lineales, las áreas afectadas son las situadas hasta

una distancia de 100 de sus bordes exteriores. Debe anotarse que muchos predios se verían afectados por distintos hechos generadores de plusvalía, los cuales podrían aplicarse simultáneamente, tal como lo permite el Decreto 1599 de 1998; pero no parece práctico aplicar esta norma. Sobre otros parques, las áreas afectadas son las situadas hasta una distancia de 50 de sus perímetros respectivos. Por otras obras públicas que se incluyen directamente en el presente P.B.O.T. o que hacen parte de los planes parciales descritos (tales como apertura de algunas vías, pavimentación, andenes, etc.) es más aconsejable aplicar el antiguo sistema de cobro por valorización, el cual se determinará en el momento en que cada obra vaya a ser ejecutada.

## LIBRO V

### PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**ARTÍCULO 138: SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL.** El Sistema de Gestión Territorial es el proceso técnico, tecnológico, político, económico, financiero y operativo para hacer realidad los postulados y propuestas del ordenamiento territorial.

Implica la realización de compromisos y acuerdos municipales y subregionales para trabajar por un mismo propósito (Proyecto Político) a largo plazo, desde la perspectiva de un trabajo concertado, que concentra la atención y motivación de los líderes municipales y regionales para crear una fuerza colectiva que permita alcanzar los escenarios visionados en el plan.

Permite unificar prioridades establecidas desde las dinámicas de planeación con el fin de orientar la gestión en el tiempo y en los diferentes espacios regionales, departamentales, nacionales e internacionales.

Dirige la construcción colectiva hacia dinámicas de realización, potenciando la participación en la ejecución del Plan, haciendo realidad el futuro deseado.

Está conformado por:

- 138.1** El escenario Financiero Municipal.
- 138.2** El portafolio de Proyectos Municipales.
- 138.3** El Programa de Ejecución del P.B.O.T.

**ARTÍCULO 139: EL ESCENARIO FINANCIERO MUNICIPAL.** El municipio articulará el comportamiento y proyección de los principales indicadores económicos, estableciendo los que tengan mayor relación con la realización de los proyectos presentados por el P.B.O.T. articulándolo al sistema de información

municipal (Expediente Municipal), de tal forma que en el largo plazo la Administración Municipal pueda contar con un sistema de información integrado para la gerencia y la administración del proceso de ordenamiento territorial.

Este escenario deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

### **139.1 LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN MUNICIPAL<sup>4</sup>**

**139.1.1 Recursos Propios:** conformados por ingresos corrientes tributarios y no tributarios; fondos especiales y recursos de capital, sean del crédito, otros recursos de capital o recursos del balance.

**139.1.2 En los Ingresos Tributarios** los impuestos **directos** como el impuesto predial, impuestos a vehículos automotores; y los impuestos **indirectos** como industria y comercio, construcción y delineación, ocupación de espacio público, rifas, sorteos y juegos, licencias de funcionamiento, avisos, tableros y espectáculos, sobretasas a la gasolina y servicio telefónico y contribución especial a la seguridad.

**139.1.3 En los Ingresos No Tributarios** las tarifas de servicios públicos, de nomenclatura, publicación de boletines oficiales y expedición de certificados y las rentas ocasionales, como la expedición de certificados y constancias, sanciones urbanísticas, infracciones, multas, publicaciones en el boletín oficial y venta de formularios.

**139.1.4 Cofinanciación Nacional** por medio de los diferentes fondos, la Red de Solidaridad, Subsidios de la Salud (FOSYGA), vivienda, compra de tierras, servicios públicos domiciliarios o, a nivel departamental, desde los fondos departamentales y otros que se creen.

**139.1.5 Participaciones y Transferencias:** Departamentales, como ordenanzas y otros y en las nacionales, como la participación en el Sistema General de Participación -S.G.P.-, los impuestos de tránsito y transporte de oleoductos y gas, las transferencias del sector eléctrico y el IVA turístico (Ley 181 de 1995).

**139.1.6 Otras fuentes** de financiación las constituye la cooperación internacional, la coordinación interinstitucional y la participación de la comunidad.

**139.1.7** El crédito privado en bancos comerciales, con la emisión de bonos y el oficial con FINDETER, FONADE, IDEA.

### **139.2 LAS ESTRATEGIAS PARA AUMENTAR LOS RECURSOS PROPIOS DEL MUNICIPIO VS. P.B.O.T.**

**139.2.1** Realización y/o actualización del **censo de los contribuyentes**, en

---

<sup>4</sup> OCENSA - Gabinete de Consultores y Asesores, Programa de Fortalecimiento Institucional Local.

especial para el predial e industria y comercio.

**139.2.2** Mantener actualizada la información catastral (mutaciones).

**139.2.3** Montaje de un sistema que integre, sistematice y automatice la tesorería, el presupuesto y la contabilidad sistema de administración territorial.

**139.2.4** Distribuir en forma oportuna las facturas de cobro de los diferentes servicios que presta el municipio a la comunidad.

**139.2.5** Revisión y actualización de tarifas de acuerdo a la reglamentación existente.

**139.2.6** Capacitación en formulación de proyectos, manejo de metodologías apropiadas, fuentes de financiación nacional e internacional y Gestión de proyectos.

**139.2.7** Fortalecimiento del Sistema de Seguimiento y Evaluación de Proyectos de Inversión (S.S.P.I.) a través del Banco de Proyectos Municipal, para hacer seguimiento y evaluación al Plan de Desarrollo y al Plan Operativo Anual de Inversiones.

### **139.3 LA INVERSIÓN PARA EL P.B.O.T. PODRÁ OBTENERSE DE:**

**139.3.1** Recursos de Inversión del S.G.P. para financiar los programas de saneamiento básico, agua potable, salud, educación (dotación de U.E.F.), programas de vivienda, plan vial y desarrollo institucional y las demás contempladas en la Ley 715 de 2001.

**139.3.2** Cofinanciación las Zonas de Competitividad Ambiental, en especial compra de tierras en microcuencas productoras de agua en el área de regulación hídrica (Proyecto 6000) y la financiación de los planes de agua potable.

**139.3.3** Las transferencias del sector eléctrico y CORNARE, para la preservación del medio ambiente, las zonas de protección, aptitud forestal, regulación hídrica, red de parques lineales, planes de saneamiento, pedagogía del territorio y agroforestería, según lo estipula la Ley 99 de 1993.

**139.3.4** Formulación de proyectos del alcance subregional dirigidos a la captación de recursos de cofinanciación del sector privado (FUNDE, CEO, Cámara de Comercio, etc.).

**139.4 LA COFINANCIACIÓN INTERNACIONAL BILATERAL Y MULTILATERAL Y LAS ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES, COMO ALTERNATIVA PARA GESTIONAR LOS PROYECTOS DEL P.B.O.T.** La investigación de las Agencias Internacionales que están activas para ofrecer los recursos de cofinanciación, deberá ser una dinámica de gestión permanente de la Administración Municipal y de la Asociación de Municipios buscando recursos que

den viabilidad al escenario propuesto por el P.B.O.T.

Algunos de las fuentes a gestionar por países son<sup>5</sup>:

#### **139.4.1 ALEMANIA**

El Ministerio Federal de Cooperación para el Desarrollo con Latinoamérica define los siguientes campos prioritarios:

**139.4.1.1** Lucha contra la pobreza, preocupación principal: consolidar las fuerzas productivas de los pobres, incrementar el poder adquisitivo y mejorar la oferta de bienes y servicios a su alcance.

**139.4.1.2** Mejoramiento de la eficiencia y de la competitividad económica: respaldar los esfuerzos del sector privado (agricultura, industria, servicios), y asesorar a la administración.

**139.4.1.3** Protección del medio ambiente y de los recursos naturales: apoyo institucional, contribuciones a la protección de los bosques tropicales, planificación del uso de la tierra, respecto al campo agrícola, industrial y de servicios.

**139.4.1.4** Educación: creación y ampliación de sistemas educativos eficientes, centrado en la formación profesional.

**139.4.1.5** A estas prioridades globales se añaden en Colombia el apoyo al proceso de descentralización y la lucha contra la droga.

#### **139.4.2 GRAN BRETAÑA**

La Administración para el Desarrollo en el Exterior de la Gran Bretaña O.D.A., tiene la responsabilidad de administrar la política británica de asistencia en aproximadamente 150 países del mundo. La O.D.A. tiene siete (7) objetivos prioritarios:

**139.4.2.1** Apoyar la reforma económica en países en vías de desarrollo.

**139.4.2.2** Aumentar la capacidad productiva en dichos países.

**139.4.2.3** Promover políticas de buen gobierno.

**139.4.2.4** Dar apoyo financiero a las actividades que benefician directamente a la gente más pobre.

**139.4.2.5** Promover el desarrollo humano, incluyendo los servicios de educación,

---

<sup>5</sup> Análisis de la Estructura de MASORA y Estudio de sus Productos, Arciniegas Claudia y Botero Frank

salud y planificación familiar.

**139.4.2.6** Mejorar la posición de la mujer en la sociedad.

**139.4.2.7** Ayudar a abordar los problemas del medio ambiente.

**139.4.2.8** Además de estas actividades prioritarias, la O.D.A. también responde con asistencia de emergencia a los desastres naturales y artificiales.

La propia Embajada Británica administra directamente dos esquemas de asistencia, uno se llama “Fondo de Donación del Jefe de Misión” y el otro “Fondo de Solidaridad Colombo-Británica” por medio de ambos esquemas, el Embajador Británico puede apoyar proyectos de desarrollo más pequeños sin la autorización previa de la O.D.A. en Londres. Aún estos pequeños proyectos tienen que ser consecuentes con las siete (7) prioridades de la O.D.A. antes mencionados. La mayoría de los proyectos financiados directamente por la embajada tienen un costo entre cinco y quince mil libras esterlinas (entre \$7 y \$12 millones de pesos), aunque en algunos casos es posible apoyar un proyecto individual con una suma de hasta 40.000 libras esterlinas (\$56 millones de pesos). La Embajada Británica cuenta con un presupuesto de más o menos 200.000 libras esterlinas (aproximadamente \$280 millones de pesos) para apoyar los pequeños proyectos.

En la embajada existe un comité que tiene la responsabilidad de analizar cada solicitud de asistencia y decidir (siguiendo los criterios de la O.D.A.) cuáles se van a apoyar. En la actualidad, se requiere que cada solicitante llene un formulario (o proyecto memorandum) con información básica sobre el proyecto, como una descripción básica del proyecto que incluye una definición de los objetivos inmediatos y de largo plazo y un breve análisis de los beneficios esperados. La duración de los proyectos de este tipo es normalmente de un año y por lo general la embajada pide un informe de avance a los seis (6) meses y otro al finalizar el proyecto.

### **139.4.3 CANADÁ**

**139.4.3.1** Canadá, a través de la Agencia Canadiense para el Desarrollo Internacional, ACDI, apoya el proceso de desarrollo de muchos países contribuyendo a diferentes programas encaminados a aliviar la pobreza, contribuir a los ajustes de las economías, incrementar la participación de la mujer, favorecer el desarrollo respetuoso del medio ambiente y a promover la seguridad alimentaria e incrementar la disponibilidad energética.

Son variados los canales utilizados por la ACDI, para promover el desarrollo. En primer lugar, figuran las donaciones a través de las diversas agencias de organismos multilaterales, tales como las diversas agencias de las Naciones Unidas, el Banco Mundial, el Banco Interamericano, la Cruz Roja Internacional, etc.

Otro mecanismo es la vía bilateral, es decir, aquellos acuerdos suscritos con



distintos países para programas específicos. Estos programas se concertan a través de embajadas y con las instituciones de cada uno de los países favorecidos que están encargadas como la Dirección Nacional de Planeación o el Ministerio de Relaciones Exteriores.

En Colombia varios son los organismos no gubernamentales canadienses que trabajan, entre ellos CUSO que adelanta proyectos en algunas áreas indígenas y en aspectos de derechos humanos, conjuntamente con otras instituciones colombianas.

Instituciones canadienses o empresas industriales también canalizan recursos de la ACDI para diferentes proyectos de cooperación con otras instituciones o empresas de aquellos países cubiertos por la ayuda canadiense, mediante programas de cooperación institucional o industrial.

En los anteriores casos los organismos no gubernamentales canadienses y las instituciones o empresas industriales, presentan a divisiones especializadas de la ACCI en Canadá los proyectos que deseen desarrollar para su estudio y decisión.

La ayuda de emergencia, la ayuda alimentaria y algunos programas especiales son otras formas de cooperación.

Petro Canadá International Assistance Corporation (PCIAC) es otra entidad pública canadiense, cuyo mandato es prestar asistencia técnica a los países en desarrollo en materia petrolera.

El Centro Internacional de Investigaciones por el Desarrollo (CIID), es una institución creada por el parlamento canadiense para apoyar las investigaciones privadas en aspectos de desarrollo.

**139.4.3.2** En materia comercial vale la pena mencionar los siguientes mecanismos:

**139.4.3.2.1** Export Development Corporation. Es una institución del gobierno del Canadá encargada de suministrar créditos para la compra de bienes y servicios canadienses. En distintas oportunidades puede actuar complementariamente a los programas de cooperación técnica y financiera.

**139.4.3.2.2** Canadá Comercial Corporation es una entidad gubernamental encargada de ayudar a las pequeñas y medianas empresas para las exportaciones y para obtener acceso a las entidades de crédito para la producción, actuando como un primer contratista.

**139.4.3.2.3** Trade Facilitation Office es una entidad financiada por la Agencia Canadiense para el desarrollo e intercambio comercial con países en desarrollo.

#### **139.4.4 DINAMARCA**

Dinamarca aún siendo un país pequeño, demuestra día a día un enorme interés en la ampliación de su cooperación internacional para beneficio de los países más pobres. Esto se refleja en su sólida y estable participación dentro de la ONU y la Unión Europea.

La ayuda exterior que Dinamarca ofrece está basada en la Ley sobre Cooperación Internacional al Desarrollo en concordancia con otras modificaciones de orden legal y la Memoria de la Comisión de Exteriores de 1989. El objetivo principal ha sido y será el de dar siempre ayuda a los sectores más desprotegidos de la población en los países que más lo necesitan. Teniendo en cuenta este principio, son elegidos los respectivos países y la cooperación que deberá darse.

A partir de 1992, Dinamarca tomó la decisión de destinar anualmente el 1% del PIB a la cooperación bilateral y multilateral, que incluye la protección del medio ambiente, a través de estrategias determinadas por DANIDA (Agencia Danesa para el Desarrollo Internacional), al igual que el cubrimiento de otros sectores. De otra parte, para DANINA la condición actual de la mujer es de gran preocupación, por lo cual traza importantes planes de acción para su desarrollo, a la vez que enfatiza en el estímulo y respeto por los derechos humanos que conlleven a procesos óptimos de democratización bajo el concepto de “Good Governance”.

Por consiguiente, “Good Governance” comprende el respeto por los derechos humanos, la democracia y el pluralismo político, además de los principios fundamentales del Estado de Derecho, la administración pública libre y competente, los tribunales independientes, la lucha contra la corrupción, el debate público libre y una política económica efectiva y sostenible basada en los principios de la economía de mercado.

En síntesis, la ayuda de Dinamarca se realiza a través de la ONU, los Bancos y Fondos de Desarrollo y en la ayuda de la UE. Otras formas son la concesión de créditos mixtos de los cuales Colombia junto con China, India, Indonesia, Tailandia y Tunisia pueden acceder sin restricciones. Este crédito mixto, es un crédito de exportación estándar (crédito al comprador), subsidiado por DANINA para financiar despachos de bienes de capital, servicios de contratista y lo relacionado con asistencia para proyectos de desarrollo en países en vías de desarrollo elegibles.

Los créditos mixtos están dirigidos a entidades gubernamentales para la realización de proyectos de desarrollo, especialmente en el sector rural.

#### **139.4.5 FRANCIA**

La Cooperación Científica y Técnica Colombo-Francesa está regida por un convenio firmado el 18 de septiembre de 1963. Dicha cooperación está orientada hacia la concepción y el desarrollo de programas que fortalezcan los intereses comunes de las dos partes, así como las relaciones en los sectores esenciales como los de la

administración pública, de la agricultura, de la salud, del medio ambiente y de las tecnologías avanzadas.

**139.5 GESTIÓN MUNICIPAL Y TERRITORIAL.** La cooperación con la Federación Colombiana de Municipios FCM y con las alcaldías colombianas ha permitido fructuosos acercamientos con varias ciudades francesas, así como con el Centro Nacional de la Función Pública Territorial CNFPT.

Las metas comunes a ambos países son principalmente el fortalecimiento del proceso de descentralización y el fortalecimiento institucional de las colectividades locales y territoriales, así como el mejoramiento de sus capacidades en gestión técnica y administrativa.

Como resultado de esta cooperación, varios institutos de capacitación municipal ICAM han sido creados en ciudades colombianas, como es el caso de Rionegro y la capacitación para el montaje del Centro de Formación Subregional en MASORA, favoreciendo así intercambios entre países andinos, puesto que institutos como estos fueron abiertos en otros países andinos.

Además de eso, Francia colabora en la realización de programas técnicos puntuales en planificación urbana, desarrollo urbano integral, medio ambiente, saneamiento, etc.

#### **139.5.1 Ciencias Políticas**

Colocado bajo la autoridad directa del Ministerio de Relaciones Exteriores, el Instituto de Altos Estudios para el Desarrollo, IHED, es uno de los interlocutores privilegiados en el campo de la capacitación de diplomáticos y de altos funcionarios colombianos. Desde 1981, este instituto ha estado desarrollando cursos en colaboración con el Instituto de Altos Estudios Políticos de París.

#### **139.5.2 Energía y Minas**

Durante la última Comisión Mixta las dos partes constataron las perspectivas que abren en Colombia los descubrimientos de yacimientos de petróleo y de gas, así como las políticas de participación aumentada del sector privado en los proyectos a emprender.

#### **139.5.3 Ciencias del Ingeniero**

Francia y Colombia reconocen la importancia de la cooperación lanzada al sector de la ciencia y de la tecnología y por esto promueven programas cooperativos postgraduados PCP. En la actualidad, tres PCP están en curso de realización: geografía-teledetección-riesgos naturales; Biotecnología agrícola; automatización-robotización.

Además de eso, varios proyectos están en vía de realización en automatización

industrial, telecomunicaciones, aeroespacial, informática, ingeniería biomédica y otros.

#### **139.5.4 Agricultura y Agroindustria**

América Latina y Colombia, en particular, ofrecen un terreno muy favorable a la investigación científica. Son importantes las acciones de instituciones francesas como CIRAD y el ORSTOM que, con interlocutores colombianos de alto nivel, desarrollan proyectos de investigación aplicada a la agroindustria, a la biotecnología y a la fitopatología: investigación y desarrollo aplicados a la pequeña y media agro industria; investigación conjunta sobre el plátano, diversificación y lucha contra sus enfermedades; investigación aplicada a la fruticultura.

También el proyecto de creación de Centros de Gestión Rural y de Comercialización es una primera etapa de los pequeños y medianos productores de café y de sus familias. Este ambicioso proyecto se está implementando con el apoyo de FUNDESAGRO, en Colombia, y de la ADEPTA, en Francia. Está financiado por el Gobierno Francés y por la Delegación de la Comisión de Bruselas.

#### **139.5.5 Medio Ambiente**

El programa Colombo-Francés está organizado alrededor de dos ejes principales: un proyecto en geografía y ordenación territorial, cuyo objetivo es la formación de 20 Doctores en geografía, dentro de los cinco próximos años y un proyecto para la organización y el manejo de los parques naturales.

### **139.6 JAPÓN**

La asistencia del Japón se realiza con la Asistencia Oficial al Desarrollo AOD.

Hay cuatro formas principales de Asistencia Oficial al Desarrollo: donaciones y cooperación técnica (las cuales son ayudas bilaterales), préstamos gubernamentales y suscripciones y contribuciones a organizaciones internacionales (las cuales son ayudas multilaterales).

Las donaciones a Cooperación Financiera no Reembolsable, son las contribuciones a los países en vías de desarrollo, con recursos sin la obligación de devolverlos. Se da prioridad a los países y regiones más necesitados en términos de desarrollo. Estas contribuciones van dirigidas a la provisión de recursos humanos para el desarrollo y la atención de las necesidades humanas básicas, tales como salud y cuidados médicos, asegurar agua para la vida diaria y desarrollo de los pueblos agrícolas y la agricultura. También para la formación de una infraestructura económica, vías, puentes, telecomunicaciones, etc.

En cuanto a la cooperación técnica, Japón ejecuta esta forma de ayuda en muchos países que la requieren con el propósito de formar los recursos humanos que sirvan de soporte al desarrollo de estos países. Esta cooperación se ejecuta en respuesta

a las necesidades de los países receptores y toma una gran variedad de formas.

Los préstamos gubernamentales también llamados créditos en yenes, suministran fondos a bajas tasas de interés, a largo plazo y en términos flexibles. Esta forma de cooperación está diseñada para apoyar el progreso de países que hayan logrado cierto nivel de desarrollo económico, contribuyendo con recursos necesarios para prever una infraestructura socioeconómica.

La cooperación multilateral, a través de organizaciones internacionales, es una forma políticamente neutral de ayuda que es fácil de obtener para los países en desarrollo y es particularmente efectiva en materias tales como ayuda a refugiados y víctimas de desastres, así como para resolver problemas relacionados con el medio ambiente global y las drogas.

Todas estas donaciones deben ser coordinadas con el Gobierno de Colombia, mediante una solicitud oficial de la cancillería. Sin embargo, existe otro tipo de donación denominada “donación en pequeña escala”, principalmente para las ONGS o gobiernos locales, cuyas solicitudes las recibe directamente la Embajada del Japón. Desde 1989 a 1993, se han otorgado 48 millones de yenes para 15 proyectos en Colombia. El Gobierno del Japón, a través de su Ministerio de Relaciones Exteriores y su Embajada en Colombia, acuerda estas formas de cooperación y la Agencia de Cooperación Internacional del Japón “JICA”, las ejecuta.

## **139.7 OTRAS INSTITUCIONES INTERNACIONALES**

### **139.7.1 OEA**

LA OEA realiza actividades de apoyo a través de OEACOL, consistentes en:

Apoyo a los servicios directos como desarrollo de proyectos y adiestramiento de personal, programas de coordinación con otros organismos internacionales de carácter bilateral para la cooperación técnica, seminarios, conferencias especializadas, etc. Difusión de información y funciones de difusión, enlace y administración de los recursos monetarios.

De igual forma apoya proyectos multinacionales y nacionales en áreas de educación, ciencia, tecnología y cultura; educación básica para el trabajo; educación media y superior; medio ambiente y recursos naturales; biotecnología, política cultural y estudios regionales; preservación y uso del patrimonio cultural; cultura popular y educación; bibliotecas; información y comunicaciones.

En el área económica y social: comercio, financiamiento para el desarrollo, inversiones y deuda externa, desarrollo social, desarrollo tecnológico, turismo; recursos naturales, medio ambiente e infraestructura.

### **139.7.2 PNUD**

El PNUD se estableció como la fuente mundial más importante de cooperación técnica para el desarrollo humano, social y económico de los países y para promover el aprovechamiento de sus propias capacidades.

En capital humano las líneas de cooperación son: formación ética, educación, cultura, valores humanos, ciencia y tecnología.

En el capital físico: infraestructura de transportes y telecomunicaciones, servicios públicos y comunitarios. En el capital natural: calidad ambiental, recursos naturales, biodiversidad.

### **139.7.3 UNICEF**

Los sectores o áreas que conforman el actual programa de cooperación son: salud primaria; educación, desarrollo infantil y juventud; promoción y defensa de los derechos de los niños y la mujer; gestión de la política social; servicios sociales básicos; comunicación y movilización social.

Con los niveles territoriales que trabajan en el fortalecimiento de su capacidad de programación y de gestión para el logro efectivo de las metas de la cumbre y la realización de los derechos de los niños y de la mujer, UNICEF propone, experimenta, evalúa y busca la réplica o multiplicación de los métodos de los servicios básicos, pactos sociales para el alcance de metas específicas mediante la movilización de los recursos entre los actores y el fortalecimiento de las comunidades locales.

**ARTÍCULO 140: EL PORTAFOLIO DE PROYECTOS MUNICIPALES.** El Portafolio está conformado por los proyectos plenamente formulados, estudiados y viabilizados para ser gestionados y negociados ante las diferentes instancias de financiación o crédito, pública o privada. Su fuente, el banco de proyectos municipales y subregionales, el Plan de Desarrollo y el P.B.O.T. Una vez aprobados técnica y financieramente los proyectos, estos conformarán el Expediente Municipal.

Cada proyecto del Portafolio deberá tener la viabilidad técnica, institucional, financiera y ambiental y el diseño de sus etapas de preinversión, inversión y operación y el diligenciamiento de las metodologías requeridas por las instituciones donde se gestionen los recursos.

**ARTÍCULO 141: EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL P.B.O.T.** El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos (artículo 18 Ley 388 de 1997).

**141.1 EL P.B.O.T. DEFINE LOS TIEMPOS DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN, DE LA SIGUIENTE FORMA:**

**141.1.1 Corto Plazo:** (2000–2003) Gobierno del Alcalde nombrado en 1998 y el alcalde a ser nombrado en el año 2000.

**141.1.2 Mediano Plazo:** (2004–2007).

**141.1.3 Largo Plazo:** (2008–2011).

**141.2 PROGRAMAS Y PROYECTOS**

Los programas y proyectos que hacen parte del Acuerdo de Revisión y Ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se incluirán Programa de Ejecuciones para la próxima vigencia y en cada uno de los componentes del presente Acuerdo. Estos comprenden proyectos de infraestructura vial, equipamiento y de servicios, proyectos ambientales, proyectos de estudios técnicos (culturales, de planificación, etc.).

**LIBRO VI**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 142: DEFINICIÓN.** Las Normas Urbanísticas constituyen todo el conjunto normativo dispuesto para la consolidación de los principios rectores y para alcanzar las políticas y objetivos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL.

**ARTÍCULO 143: 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 144: 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 145: 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:** Con el fin de no crear situaciones de choque con la comunidad al aplicar la nueva normatividad, facúltese al Alcalde Municipal para organizar mesas de trabajo con los constructores, urbanizadores, albañiles y comunidades afectadas, para llegar a acuerdos que permitan al sector de la construcción trabajar legalmente en el municipio y no se incentive el desarrollo pirata.

**PARÁGRAFO 2:** 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 3:** La participación de la comunidad en el ordenamiento del territorio podrá hacerse en los siguientes casos:

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.

Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo a lo previsto en el Componente Urbano del Plan.

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 146: PRINCIPIOS NORMATIVOS.** Las normas urbanísticas se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia definidos a continuación:

**146.1** 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.

**146.2** 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.

**146.3** Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas expedidas



facilitarán su comprensión, aplicación y control.

- 146.4** 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 147: CONCEPTOS BÁSICOS**

- 147.1 ACCIÓN URBANÍSTICA:** Son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.
- 147.2 ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la construcción o edificación de inmuebles.
- 147.3 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.
- 147.4 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.
- 147.5 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.
- 147.6 PLANEACIÓN:** Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.
- 147.7 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 comprensión de los problemas y ofrezca soluciones.
- 147.8 URBANISMO:** Entiéndase por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a lograr, de forma ordenada y controlada, la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos.
- 147.9 USOS DEL SUELO:** Entiéndase por usos del suelo la destinación que

se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad

## TÍTULO II

### NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

#### CAPÍTULO I

##### CONCEPTUALIZACIÓN

**ARTÍCULO 148: 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 149: 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 150: 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 151: APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Las revisiones, ajustes y modificaciones de que trata el artículo anterior sólo serán efectivas previa la aprobación, mediante Acuerdo expedido por el Concejo Municipal.

#### CAPÍTULO II

##### CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

**ARTÍCULO 152: 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 el plano cartográfico identificado con el código No. 148144-01.-A\*

**ARTÍCULO 153: PERÍMETROS.** Los perímetros que delimitan la clasificación del suelo municipal corresponden a los señalados en los planos identificados con el código No. 148144-01-A\*. 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.

**PARÁGRAFO: 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.

### **CAPÍTULO III**

#### **INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO**

**ARTÍCULO 154: 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:

- 154.1** La Zonificación.
- 154.2** La Articulación.
- 154.3** La Sectorización.
- 154.4** El Desarrollo Institucional.

**ARTÍCULO 155: ZONIFICACIÓN.** Adóptense para el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL la definición y el contexto de zonificación establecidos en el artículo 30. Al igual que los tres tipos básicos de zonificación que allí se desarrollan, a saber:

- 155.1** Zona de Competitividad Ambiental: Z.C.A.
- 155.2** Zona de Competitividad Económica: Z.C.Ec.
- 155.3** Zona de Competitividad Espacial: Z.C.E.

**ARTÍCULO 156: ARTICULACIÓN.** Adóptense para el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL la definición y contextualización establecidos en el artículo

31. Al igual que los sistemas estructurantes de la articulación que allí se desarrollan, a saber:

- 156.1** Sistema estructurante de ejes viales de competitividad.
- 156.2** Sistema estructurante de ejes hídricos - Red de Parques Lineales.
- 156.3** Sistema estructurante de centros poblados - Red de Centros.

**ARTÍCULO 157: SECTORIZACIÓN.** Adóptese para el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL la definición y contextualización, establecidos en el artículo 32. Al igual que la definición y desarrollo del concepto de U.E.F. (Unidad Espacial de Funcionamiento) que allí se incorpora, tanto para el área urbana como rural.

**ARTÍCULO 158: DESARROLLO INSTITUCIONAL.** Adóptese para el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL la definición y contextualización del concepto de desarrollo institucional establecidos en el artículo 33. Al igual que los instrumentos de su desarrollo que allí también se definen, a saber:

- 158.1** Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.
- 158.2** Expediente Municipal Urbano-Rural.
- 158.3** Sistema de Gestión Territorial.

## **CAPÍTULO IV**

### **USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 159: DEFINICIÓN.** Se entiende por uso del suelo la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

**ARTÍCULO 160: CLASIFICACIÓN.** La clasificación de los diferentes usos se establece según su destinación y según su intensidad.

**160.1 SEGÚN SU DESTINACIÓN.** De acuerdo con su destinación los usos del suelo se clasifican según las actividades por categorías de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Serie M, N°, Revisión 3, que a continuación se detalla:

**160.1.1 SECTOR PRIMARIO**

**160.1.1.1 PRODUCCIÓN AGRICOLA (A1).** Comprende el conjunto de actividades realizadas para obtener productos de la tierra.

**160.1.1.2 PRODUCCIÓN PECUARIA (A2).** Comprende el conjunto de actividades realizadas para la producción animal con fines económicos y de consumo humano.

**160.1.1.3 PRODUCCIÓN AGROPECUARIA (A3).** Es la combinación de las actividades agrarias y pecuarias.

**160.1.1.4 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.

**160.1.1.5 PESCA - PISCICULTURA (B).**

**160.1.1.6 MINERÍA (C)**

**160.1.2 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:

**160.1.2.1 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.

**160.1.2.2 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.

**160.1.2.3 INDUSTRIA GRANDE Y PESADA (D3).** Es una industria de gran magnitud, con fuertes restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico. Para la clasificación de la industria según tamaño, ver metodología en los artículos N° 23, N° 24 y N° 25.

**160.1.2.4 SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (E)**

**160.1.3 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:

**160.1.3.1 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 bizcochería.

**160.1.3.2 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.

**160.1.3.3 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.

**160.1.4 HOTELES, RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS (H)**

**160.1.5 TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES (I)**

**160.1.6 INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (J)**

**160.1.7 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER (K)**

**160.1.8 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:

**160.1.8.1 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA (L)**

**160.1.8.2 ENSEÑANZA (M)**

**160.1.8.3 SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD (N)**

**160.1.9 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIAS, SOCIALES Y PERSONALES(O)**

**INCLUYE CONSTRUCCIÓN (F)**

**160.1.10 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.

## **160.2 SEGUN INTENSIDAD DE USOS**

**160.2.1 USO PERMITIDO.** Son aquellos que se admiten en un determinado sector.

**160.2.1.1 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.

**160.2.1.2 USO COMPLEMENTARIO.** Corresponde a las actividades que es conveniente promover como suplemento del uso principal.

**160.2.2 USO RESTRINGIDO.** Corresponde a las actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos.

**160.2.2.1 Criterios aplicables a los usos restringidos.** Se aplicarán los siguientes criterios que son de dos clases a saber.

1. Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio, etc.
2. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación o impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, el estudio de los siguientes aspectos:
  - a. Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial, etc.
  - b. Impacto ambiental y sanitario, en consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos, etc.).
  - c. Impacto urbanístico y social, teniendo presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal-la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad, etc.
  - d. Especial atención requerirán las áreas circundantes a los centros administrativos del Estado, sean estos Municipales, Departamentales o

Nacionales, Hospitalarios, etc. En estas áreas se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarreen un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales y hospitalarios.

**PARÁGRAFO:** Del análisis de un uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos cualquiera que éstos sean.

**160.2.3 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 161: USOS YA ESTABLECIDOS.** Los usos o actividades establecidos antes del año 2000, y clasificados como prohibidos según la normatividad, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca por cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector o por destrucción. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 Secretaría de Planeación.

**PARÁGRAFO 1:** Los establecimientos comerciales y de otro orden que estén funcionando a la fecha de sanción del presente Acuerdo, lo podrán seguir haciendo hasta la vigencia del P.B.O.T (2010), 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.

**PARÁGRAFO 2:** 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.

**PARÁGRAFO 3:** El uso predominante en una zona ya desarrollada, o en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.

**PARÁGRAFO 4:** La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por



afinidad, similitud de operación y funcionamiento u otras razones justificables, para efectos de su similar clasificación; o también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación.

**PARÁGRAFO 5.** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, será la entidad encargada de estudiar e introducir las modificaciones pertinentes a las tipologías de usos del suelo y a los listados de actividades de que trata el presente artículo. Dichas modificaciones serán adoptadas por Resolución de la Dirección, previo análisis y sustentación del caso.

**ARTÍCULO 162: 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 163: CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN TAMAÑO:** Es la forma cómo 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:

**163.1** D1: Pequeña industria y artesanal.

**163.2** D2: Mediana industria.

**163.3** D3: Gran y pesada Industria.

**ARTÍCULO 164: 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:

**164.1** Aspecto urbanístico, variables a considerar:

**164.1.1** Área

**164.1.1.1** El área a construir de la empresa.

**164.1.1.2** El área de cargue y descargue.

**164.1.2** Accesibilidad y transporte

**164.1.2.1** Tipo de vehículo utilizado para movilizar mercancías y/o insumos.

**164.1.2.2** Volumen y tráfico vehicular requerido.

**164.1.3 Tipo de construcción e instalaciones industriales**

**RETIRO DE AISLAMIENTO**

**164.2 ASPECTOS AMBIENTALES**

**164.2.1** Impacto sobre el medio acuático.

**164.2.2** Efectos sobre los suelos.

**164.2.3** Efectos sobre la calidad del aire.

**164.2.4** Ruidos y vibraciones.

**164.2.5** Situaciones de riesgo.

**164.3 ASPECTOS ENERGÉTICOS Y DE PRODUCCIÓN**

**164.3.1 Consumo energético**

**164.3.1.1** Energía eléctrica.

**164.3.1.2** Combustibles y gases.

**164.3.2 Producción**

**164.3.2.1** Consumo de materias primas

**164.3.2.2** Volumen de producción

**164.4 ASPECTOS SOCIO ECONÓMICOS**

**164.4.1** Personal vinculado.

**ARTÍCULO 165: 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:

**165.1 VARIABLES DEL ANÁLISIS**

**165.1.1** Aspectos urbanísticos: 30 puntos asignados

**165.1.2** Aspectos ambientales: 40

**165.1.3** Aspectos energéticos y de producción: 20

**165.1.4** Aspectos socioeconómicos: 10

**165.2 LA DISTRIBUCIÓN POR VARIABLES ES LA SIGUIENTE**

**165.2.1** Aspectos urbanísticos: Treinta (30) puntos asignados

**165.2.1.1** Área: 10 puntos, así:

**165.2.1.1.1** Área construida:

**165.2.1.1.1.1** Si el área construida es mayor de seiscientos metros cuadrados ( $600 \text{ m}^2$ ), se le asigna el máximo de los diez (10) puntos.

**165.2.1.1.1.2** Si el área construida está entre seiscientos ( $600 \text{ m}^2$ ) y trescientos y un ( $301 \text{ m}^2$ ) metros cuadrados, se le califica con cinco (5) puntos.

**165.2.1.1.1.3** Para áreas menores o iguales a trescientos metros cuadrados ( $300 \text{ m}^2$ ) se asignan dos (2) puntos.

**165.2.1.1.2** 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 metros cuadrados ( $20 \text{ m}^2$ ).

**165.2.1.1.2.1** Si tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asigna cero (0) puntos.

**165.2.1.1.2.2** Si no existe o no tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asignan cinco (5) puntos.

**165.2.1.2** Accesibilidad y transporte:

**165.2.1.2.1** Tipología del vehículo:

**165.2.1.2.2** Para vehículos con una capacidad menor de seis (6) toneladas, se asignan cero (0) puntos; Para capacidades mayores o iguales a seis (6) toneladas se califica con cinco (3) puntos.

**165.2.1.2.3** Flujo vehicular:

**165.2.1.2.4** Hasta diez (10) viajes por semana se califica con cero (0) puntos; si la frecuencia es mayor a diez (10) viajes por semana se asignan dos (2) puntos.

**165.2.1.3** Tipo de construcción:

- 165.2.1.3.1** 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".
- 165.2.1.3.2** Instalaciones adecuadas a las normas, se asigna cero puntos; instalaciones inadecuadas cinco (5) puntos.
- 165.2.1.4** Retiros de aislamiento:
- 165.2.1.4.1** 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.
- 165.2.1.4.2** Si requiere de retiros se le asignan cinco (5) puntos, si no lo requiere se le asignan cero (0) puntos.
- 165.2.2** Aspectos ambientales: Cuarenta (40) puntos asignados.
- 165.2.2.1** Efectos sobre el medio acuático: Ocho (8) puntos, según tres (3) tipos de vertimientos.
- 165.2.2.2** 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.
- 165.2.2.3** Vertimientos con carga contaminante media: Menores a 300 mg. (DBO-SS). Se asignan cinco (5) puntos.
- 165.2.2.4** Vertimientos con carga contaminante baja: Sólo de aguas residuales domésticas. Se asignan dos (2) puntos.
- 165.2.2.5** Efectos sobre la calidad del aire: Ocho (8) puntos.
- 165.2.2.6** Industrias con emisión de contaminantes, la reglamentación para este tipo emisiones se reglamenta en el Decreto 02 de 1982, emisión de material particulado como:
- 165.2.2.7** Calderas a partir de carbón.  
  
Industrias productoras de cemento, metalurgia, asfalto y mezclas asfálticas.

Incineradores con emisiones de: Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), neblinas ácidas (SO<sub>3</sub>) y (H<sub>2</sub>SO<sub>4</sub>); dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO<sub>2</sub> y NO<sub>3</sub>); emisiones de monóxido y dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>).

A las industrias que presenten alguno de los tipos de emisiones anteriores se les asignarán ocho (8) puntos.

**165.2.2.8** 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 (5) anteriormente citados. Reglamentación de Calderas Código Sanitario Nacional-Ley 9ª de 1979.

Si la industria no tiene calderas, ni presenta emisiones atmosféricas se califica con cero (0) puntos.

**165.2.3** 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.

**165.2.3.1** Efectos sobre los suelos: Ocho (8) puntos. Producción de residuos sólidos industriales y afectación del entorno, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**165.2.3.1.1** 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.

**165.2.3.1.2** 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.

**165.2.3.1.3** 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.

**165.2.3.1.4** Las empresas que no produzcan residuos sólidos se les asignará cero (0) puntos.

**165.2.3.4** 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 Ministerio de Salud). Las vibraciones no están reglamentadas, pueden ser generadas por procesos de trituración, moliendas, zarandeos, elevadores, bandas transportadoras.

**165.2.3.4.1** Industrias con altas emisiones de ruido y/o producción de vibraciones se les asigna un puntaje de ocho (8) puntos.

**165.2.3.4.2** 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.

**165.2.3.4.3** Industrias con bajas o sin emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, se les asigna un puntaje de cero (0) puntos.

**165.2.3.5** Salud ocupacional y situaciones de riesgo: Ocho (8) puntos.

**165.2.3.5.1** 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 de 1979, 1016 de 1989 y 1792 de 1990 del Ministerio de Salud.

Las industrias que no posean programas de salud ocupacional, conformados por comités aprobados por el Ministerio de la Protección Social 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.

**165.2.3.5.2** 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.

- 165.2.4** 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.
- 165.2.4.1** Energía eléctrica.
- 165.2.4.1.1** Alto consumo energético: potencia instalada mayor a 315 KVA, se asignan cinco (5) puntos.
- 165.2.4.1.2** Consumo energético Media: potencia instalada entre a 315 y superior a 40 KVA, se asigna tres (3) puntos.
- 165.2.4.1.3** 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.
- 165.2.4.2** Consumo de combustibles y gases. Se evalúa el concepto de almacenamiento.
- 165.2.4.2.1** Mayor: superior a siete (7.000) mil galones. Se asigna cinco (5) puntos.
- 165.2.4.2.2** Medio: menor a siete (7.000) y mayor de dos mil (2.000) galones. Se asigna tres (3) puntos.
- 165.2.4.2.3** Menor: Inferior o igual a dos (2.000) galones. Se asigna un (1) punto.
- 165.2.4.2.4** A las empresas que no consumen combustible cero puntos (0).
- 165.2.4.3** Consumo de carbón. Se establecen los rangos de emisiones permitidas de material particulado para el carbón de Amaga, Decreto 02 de 1982 del Ministerio de Salud.
- 165.2.4.3.1** Consumo alto: Más de cien (100) toneladas mes. Asignación de cinco (5) puntos.
- 165.2.4.3.2** Consumo medio: Inferior a cien (100) y superior a veinte (20) toneladas mes. Asignación de tres (3) puntos.
- 165.2.4.3.3** Consumo menor: Igual e inferior a veinte (20) toneladas mes. Asignación de un (1) punto.

- 165.2.4.3.4** Las industrias que no consumen carbón, se les asigna un puntaje de cero (0).
- 165.2.4.4** 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:
- 165.2.4.4.1** Mayor: almacenamiento superior a cuatrocientas (400) libras. Puntaje asignado cinco (5).
- 165.2.4.4.2** Medio: Menor o igual a cuatrocientas (400) y superior a doscientas (200) libras. Puntaje asignado tres (3).
- 165.2.4.4.3** Menor: Menor o igual a doscientas (200) libras. Puntaje un (1) punto.
- 166.2.4.4.4** Si la industria no consume se le da cero (0) puntuación.
- 165.2.4.5** Si una industria consume varias fuentes energéticas, se procederá de la siguiente manera:
- 165.2.4.5.1** Si el consumo de una de las fuentes en alta, se asignará cinco (5) puntos, no importando el consumo de los otros combustibles.
- 165.2.4.5.2** Si dos (2) de los consumos se catalogan como medios, la empresa se cataloga como de alto consumo, con asignación de cinco (5) puntos.
- 165.2.4.5.3** Si uno (1) de los consumos es medio y los otros bajos, se clasifica la industria como de consumo medio. Asignación de tres (3) puntos.
- 165.2.4.5.4** Si dos (2) 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).
- 165.2.4.6** Producción. Se evalúa según consumo de materias primas, agua y volumen de producción.
- 165.2.4.6.1** Consumo de materias primas y agua. Se establecen tres categorías:
- 165.2.4.6.2** Alto: Puntaje asignado cinco (5).
- 165.2.4.6.3** Medio: Puntaje asignado tres (3).



**165.2.4.6.4** Bajo: Puntaje asignado uno (1).

El criterio del técnico evaluador en básico dada la gran variedad de ramas de actividad y procesos, la comparación con otras industrias afines es un parámetro.

**165.2.5** Personal vinculado. El número de personas empleadas tiene implicaciones en la demanda de vivienda, transporte, servicios y otros, Esta variable tiene asignados diez (10) puntos.

**165.2.5.1** Industrias con alto número de empleados: Más de cien (100) empleados y trabajadores. Se le asigna diez (10) puntos.

**165.2.5.2** Industrias con baja vinculación de personal: Empresas con personal igual o inferior a veinticinco (25). Recibe dos (2) puntos.

**ARTÍCULO 166: 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:

CÓDIGO	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	Artisanal 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 cincuenta y cinco (55) puntos, de los cuales dieciséis (16) corresponden a los aspectos urbanísticos (AU), dieciocho (18) a los aspectos ambientales (AA), dieciséis (16) a los aspectos energéticos y de producción (AEP) y cinco (5) a los aspectos de personal vinculado (PV).

Según el puntaje total cincuenta y cinco (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).

## CAPÍTULO V

### ÁREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACIÓN Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTÓRICOS

**ARTÍCULO 167: ADOPCIÓN DE ÁREAS Y EDIFICACIONES.** Adóptense las áreas y edificaciones definidas en el componente general, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento.

**ARTÍCULO 168: 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 169: CONSERVACIÓN.** Entiéndase 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 170: ADAPTACIÓN.** Entiéndase 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 171: READECUACIÓN.** Entiéndase por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

**ARTÍCULO 172: ESTUDIOS DE PATRIMONIO.** El municipio deberá adelantar o contratar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural, adoptando por Decreto la reglamentación respectiva. **COMITÉ CULTURAL MUNICIPAL:**

El Acuerdo 025 de 2004 “Por el cual se aprueba el Plan de Desarrollo Cultural Municipal 2005-2015” tiene en su componente de Proyectos la formulación y ejecución de los siguientes:

**172.1 ACTUALIZACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DEL INVENTARIO CULTURAL MUNICIPAL**

Meta: Al 2008 se tiene actualizado y sistematizado el inventario cultural municipal en un 95%.

**172.2 DECLARACIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL POR VÍA LEGISLATIVA**

Meta: Al año 2007 se tienen declaradas por vía legislativa como Patrimonio Cultural al menos dos edificaciones, dos eventos y/o grupos artísticos y en el Programa Conservación de la Vida Cultural del programa de ejecuciones.

**172.3. FORTALECIMIENTO DEL CENTRO DE HISTORIA Y EL ARCHIVO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO**

Meta: Al año 2007 se tendrá en ejecución un Plan de Fortalecimiento del Centro de Historia y el Archivo Histórico del Municipio.

**172.4. REALIZACIÓN DEL DIAGNÓSTICO Y PATRIMONIO MUNICIPAL**

Meta: Al 2008 se cuenta con un diagnóstico patrimonial que permita fijar directrices

de protección y Conservación.

**172.5. REALIZACIÓN DE CONVENIOS DE ESTUDIO PATRIMONIAL CON UNIVERSIDADES**

Meta: Al año 2009 se han realizado en el municipio al menos dos convenios de estudios patrimoniales con Instituciones de Educación Superior y demás entidades.

**172.6 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL MUNICIPAL**

Meta: Al año 2015 se tiene conservado y protegido un 50% del Patrimonio Cultural Municipal.

**172.7 RESCATE DE LA TRADICIÓN CERÁMICA CARMELITANA**

Meta: Al año 2007 se fortalecerán al menos tres (3) talleres de Cerámica (dos (2) en Centros Educativos y uno (1) en la Casa de la Cultura); En el año 2006 se dará inicio a la adecuación y dotación del Centro Piloto de la Cerámica en la Institución Educativa Instituto Técnico Industrial Jorge Eliécer Gaitán. Se cubrirá el 100% de la población Estudiantil con al menos dos (2) programas prácticos de formación en cerámica al año.

**172.8 FORTALECER DESDE LO CULTURAL LA CADENA PRODUCTIVA DE LA CERÁMICA**

Meta: Al año 2010 se fortalecerá desde lo cultural la Cadena Productiva de la Cerámica, proyecto en ejecución por entes privados y públicos.

**ARTÍCULO 173: 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 compensadas 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 174: RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACION.** 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 y las Leyes 388 de 1997 y 397 de 1997 o Ley General de Cultura.

**ARTÍCULO 175: 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 resulten del Estudio de Patrimonio.

**ARTÍCULO 176: 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.

## **CAPÍTULO VI**

### **INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA**

**ARTÍCULO 177: SISTEMA VIAL DIRECTOR.**

El Sistema Vial Director del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano-rurales y urbano-regionales.

**ARTÍCULO 178: JERARQUÍA VIAL MUNICIPAL.**

La infraestructura vial municipal de EL CARMEN DE VIBORAL estará integrada por el conjunto de vías que tocan o se relacionan con su territorio, de acuerdo con la clasificación adoptada en el “Sistema de Comunicación Urbano-Rural”. Ver mapas adjuntos (697244-03, 000344-06 y 000344-07), así:

- 178.1 Vía Nacional Primaria: N1**
- 178.2 Vía Nacional Secundaria: N2**
- 178.3 Vía Nacional Terciaria: N3**
- 178.4 Vía Departamental Primaria: D1**

**178.5 Vía Departamental Secundaria: D2**

**178.6 Vía Departamental Terciaria: D3**

**178.7 Vía Municipal: M**

**178.8 Vía Veredal: V**

**ARTÍCULO 179: 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)

**179.1 La calzada o calzadas para la circulación vehicular, peatonal o de bicicletas.**

**179.2 Zonas verdes y/o retiros laterales.**

**179.3 Separador central.**

**179.4 Bermas y cunetas laterales.**

**179.5 Carriles de aproximación y parqueo.**

**179.6 Antejardines.**

**179.7 Bahías de parqueo.**

**179.8 Andenes.**

**ARTÍCULO 180: ÁREAS 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.

## **CAPÍTULO VII**

### **REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 181: DEFINICIÓN.** Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente (por medio de una acometida) sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- 181.1 Acueducto (agua potable).**
- 181.2 Alcantarillado (residuos líquidos).**
- 181.3 Aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos).**
- 181.4 Energía eléctrica u energías alternativas.**
- 181.5 Telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas).**
- 181.6 Gasoductos (Conexiones primarias y secundarias).**
- 181.7 Alumbrado público.**

**ARTÍCULO 182: ÁREAS PARA LAS REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en el artículo anterior, e identificados en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución, regulación, etc., así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.

**ARTÍCULO 183: AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO.** Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública las áreas definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las cuales se consideran también como suelo de protección, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

## **CAPÍTULO VIII**

### **ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 184: 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 185: 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 186: 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 187: ÁREAS 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.

El Acuerdo 025 de 2004 “Por el cual se aprueba el Plan de Desarrollo Cultural Municipal 2005-2015” tiene en su componente de Proyectos la formulación y ejecución de los siguientes:

#### **187.1 POTENCIACIÓN DE PARQUES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS PARA USO DEL TIEMPO LIBRE**

Meta: Al año 2012 el Municipio cuenta con parques, plazas y espacios públicos dotados para el buen uso del tiempo libre.

#### **187.2 REESTRUCTURACIÓN ESTÉTICA DE FACHADAS**

Meta: Al año 2008 se tiene el inventario de fachadas a restaurar, la reglamentación necesaria para conservar y reestructurar los elementos constitutivos del patrimonio cultural y patrimonial y declarado las fachadas como patrimonio Arquitectónico.

**ARTÍCULO 188: 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 189: 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 quince metros (15 m<sup>2</sup>) por habitante.

**ARTÍCULO 190: DEPENDENCIA MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO.** Créese en el Municipio de El Carmen de Viboral el Área de Control del Espacio



Público, con funciones adscritas a la Dirección de Planeación, para administrar, desarrollar, realizar tareas de mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

**ARTÍCULO 191: FUNCIONES.** El Área de Control del Espacio Público desarrollará, entre otras, las siguientes funciones:

Elaboración del inventario del espacio público;

Definir políticas y estrategias del espacio público;

Articular las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;

Elaboración y coordinación del Sistema General de Espacio Público como parte del Plan Básico de Ordenamiento territorial;

Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público;

Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público;

Desarrollo de mecanismos de participación y gestión;

Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público;

Coordinar los contratos que se establezcan con entidades privadas para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público;

Proponer los planes y programas a realizar con los recursos municipales y con los generados por el Fondo Municipal del Espacio Público.

**ARTÍCULO 192: FONDO MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO-FOMEPE.** Créese el Fondo Municipal del Espacio Público (FOMEPE) como cuenta en el presupuesto con el objeto de canalizar los recursos derivados del uso del espacio público y los recursos que por asignación o por cofinanciación se alcancen para el municipio en este propósito

**PARÁGRAFO 1:** El propósito inicial de este Fondo es el de proveer los recursos suficientes para alcanzar la meta de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) 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.

**ARTÍCULO 193: UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá solicitar permiso o licencia de ocupación. Lo recaudado por estas tarifas ingresará al Fondo Municipal del Espacio Público, el cual deberá crearse.

**ARTÍCULO 194: ACCESIBILIDAD Y DISFRUTE DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTÍCULO 195: OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y demás normas vigentes aplicables al caso.

## CAPÍTULO IX

### PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS

**ARTÍCULO 196: ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Adóptese las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y representadas en el mapa referenciado 000312-10.

**ARTÍCULO 197: ÁREAS DE CONSERVACIÓN.** Adóptese 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.

## CAPÍTULO X

### DELIMITACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

**ARTÍCULO 198: ZONAS DE RIESGO.** Adóptense las zonas de riesgo actuales de acuerdo a la formulación de los componentes general, urbano y rural del P.B.O.T. y representado en los mapas No. 000312-11, 148144-01-A\*. Incluir y adoptar el estudio Actualización de Amenazas en la Zona Urbana del Municipio de El Carmen de Viboral realizado en el año 2003 y su cartografía Mapas N°. 6 y 9, elaborado por el DAPARD, CORNARE el municipio y elaborar el Estudio y la Zonificación Rural como compromiso del Acuerdo 016 y el Protocolo de Concertación con CORNARE.

## **CAPÍTULO XI**

### **PLANES PARCIALES**

**ARTÍCULO 199: 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.

**PARÁGRAFO:** El contenido de éste capítulo está sustentando en las normas vigentes a la fecha sobre Planes Parciales y acogió toda la reglamentación aprobada en el Decreto 2181 de junio 29 de 2006.

**ARTÍCULO 200: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.** Cada Plan Parcial incluirá por lo menos los aspectos relacionados en el Decreto 2181 de junio 29 de 2006, en el Capítulo I artículo 24 o en la reglamentación vigente a la fecha de presentación del respectivo Plan Parcial.

Los Planes Parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de Expansión, incluirán los siguientes aspectos que en todos los casos, deberán subordinarse a las determinaciones de los diferentes contenidos del P.B.O.T. y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen:

- 200.1** La delimitación del área de planificación objeto del Plan Parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana.
- 200.2** El proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.
- 200.3** Las Normas Urbanísticas Específicas para el área de planificación y las Unidades de Actuación Urbanística en que se divida el Plan Parcial, mediante las cuales, se defina:
  - 200.3.1** La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.
  - 200.3.2** La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto 2181 de 2006.

- 200.4** La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos, deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
- 200.5** La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que se aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección de que trata el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 200.6** La definición del trazado y la localización de las áreas de dominio público o reservadas o afectadas al uso o servicio público, que, en desarrollo de las previsiones del P.B.O.T. y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:
- 200.6.1** La Red Vial y Peatonal.
- 200.6.2** La red de servicios Públicos.
- 200.6.3** La red de Espacios Públicos, Zonas Verdes y Parques, de acuerdo con lo señalado con el P.B.O.T. o los instrumentos que los desarrollen y complementen.
- 200.6.4** La Red de Equipamientos Colectivos de Interés Público o social.
- 200.7** La Fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, sin perjuicio de que estas áreas puedan ubicarse en otras zonas de la ciudad de conformidad con lo que para el efecto haya previsto el P.B.O.T. o sus instrumentos que lo desarrollen.
- 200.8** La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución y financiación del plan parcial.
- 200.9** La asignación de cargas y beneficios en los términos que se señalan en el Capítulo II del presente Título.
- 200.10** La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
- 200.11** Los Planos de Diagnóstico incluido el catastral cuando exista, el Documento Técnico de Soporte que incluya las conclusiones de los

estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial, así como los planos normativos y el Decreto de adopción en los términos que se señalan en el artículo 7 del Decreto 2181 de 2006.

**PARÁGRAFO:** La información planimétrica y cartográfica se presentará debidamente geo-referenciada.

**ARTÍCULO 201: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** Son las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y suelo de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos;

El de conservación y mejoramiento Integral.

De renovación urbana o de redesarrollo.

De desarrollo.

De consolidación.

## **ARTÍCULO 202: FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

**202.1 INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES:** Los proyectos de Planes Parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el P.B.O.T.

**202.2 ETAPAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES:** Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas:

**202.2.1** Etapa de Formulación y revisión.

**202.2.2** Etapa de Concertación y Consulta.

**202.2.3** Etapa de Adopción.

**202.3 DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN:** Los interesados podrán solicitar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, que definan las determinantes para la formulación del Plan Parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del mismo. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos:

**202.3.1** Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y

representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

**202.3.2** Poder debidamente otorgado cuando se actúe mediante apoderado o promotor.

**202.3.3** Plancha I.G.A.C. o Plano geo-referenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2.000 ó 1:5.000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del Plan Parcial.

**202.3.4** La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral dispone de los predios objeto de la solicitud.

**202.3.5** La factibilidad para extender o ampliar las redes de los servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

**PARÁGRAFO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, corresponderá a los municipios y distritos, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos.

**202.4 RESPUESTA A LA SOLICITUD DE DETERMINANTES:** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder la solicitud de que trata el artículo anterior, mediante acto administrativo que se notificará al solicitante y que incluirá, por lo menos, la siguiente información:

**202.4.1** La delimitación del área de planificación del Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2181 de 2006.

**202.4.2** La indicación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el P.B.O.T. y la entidad ambiental competente.

**202.4.3** La delimitación de las afectaciones urbanísticas y la indicación y reglamentación de las zonas de reserva para la construcción de las infraestructuras primarias viales, de transporten, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.

**202.4.4** Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural y las condiciones para su manejo.

**202.4.5** Las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial.

**PARÁGRAFO 1:** Contra el Acto Administrativo que adopte las determinantes para la formulación del Plan Parcial procederán los recursos del vía gubernativa.

**PARÁGRAFO 2:** Las determinantes definidas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, servirán de base para la formulación del proyecto de Plan Parcial y su vigencia será de doce (12) meses.

**202.5 FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL:** La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa de Plan Parcial desarrollada conforme con lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Los proyectos de Planes Parciales se radicarán en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, anexando además de los documentos exigidos en el numeral 3 del artículo 208 de este Plan, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de Planes Parciales en **Tratamiento de Desarrollo** se tenga en cuenta lo dispuesto en el Título III del Decreto 2181 de 2006.

#### **202.5.1 Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo**

**202.5.1.1 Memoria Justificativa del Plan Parcial** y sus condiciones de partida y criterios de diseño donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como los objetivos y criterio que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

**202.5.1.2 Presentación del planteamiento urbanístico** proyectado con la definición de los sistemas de espacios públicos y privados.

**202.5.1.3 Presentación de la estrategia de gestión y de financiación** y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

**202.5.1.4 Cuantificación general de la edificabilidad** total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

#### **202.5.2 Cartografías en Escalas 1:2.000 ó 1:5.000 que incluya como mínimo**

##### **202.5.2.1 Planos del Diagnóstico**

**202.5.2.1.1** Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus folios de matrícula inmobiliaria.

**202.5.2.1.2** Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

##### **202.5.2.2 Planos Normativos de la Formulación.**

- 202.5.2.2.1** Plano General de la Propuesta Urbana o Planteamiento urbanístico.
- 202.5.2.2.2** Plano de la Red Vial y perfiles viales.
- 202.5.2.2.3** Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos.
- 202.5.2.2.4** Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
- 202.5.2.2.5** Planos de usos y aprovechamientos.
- 202.5.2.2.6** Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.
- 202.5.2.2.7** Plano del Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión.
- 202.5.2.2.8** Plano de localización de las etapas del desarrollo previstas.
- 202.5.2.2.9** Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía cuando a ello hubiere lugar.
- 202.5.3** La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
- 202.5.4** El proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.
- 202.5.5** La factibilidad para ampliar o extender las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

En los artículos 8 al 17 del Decreto 2181 de 2006 se describen los procedimientos a seguir para la adopción de los Planes Parciales por parte de la Administración.

**ARTÍCULO 203: ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN.** Los Planes Parciales que desarrollen las políticas, estrategias y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que forman parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

## **CAPÍTULO XII**

### **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 204: DEFINICIÓN.** Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística al área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente



delimitada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en un Plan Parcial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva Unidad de Actuación Urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del Decreto 2181 de 2006, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 de Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 205: PROCEDIMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.** Las siguientes son las condiciones y requisitos necesarios para la determinación y delimitación de las Unidad de Actuación Urbanística:

1. Copia del documento de identificación del propietario o propietarios de los predios que presentan la solicitud cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal si son personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha I.G.A.C. o medio cartográfico disponible en el municipio, o que haga sus veces, a escala 1:2000 ó 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud indicando la propuesta de delimitación de la unidad de actuación urbanística.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación, con sus respectivos folios de matrícula inmobiliaria.
5. Boletines catastrales y/o plano de manzana catastral cuando existan.
6. Relación de direcciones de titulares de derechos reales y de los vecinos de predio colindantes con la unidad de actuación propuesta.
7. Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.
8. Estudio de títulos de cada uno de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.

**ARTÍCULO 206: CARGAS Y BENEFICIOS.** De acuerdo a la nueva normatividad de Planes Parciales Decreto 2181 de 2006, las cargas y beneficios se dividen en:

**206.1 CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN:** Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial, incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipos comunitarios.

**PARÁGRAFO 1:** Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se consideran cargas urbanísticas

**PARÁGRAFO 2:** En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del Plan Parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las autoridades competentes para adelantar obras del Plan Vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del Plan Parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

**206.2 CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES:** Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada Plan Parcial se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad en proporción a la

participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los Planes de Ordenamiento Territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

**PARÁGRAFO:** La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirán por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 207: 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. Ley 388 de 1.997.

**ARTÍCULO 208: 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.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 209: 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 210: 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. Comúnmente a los fines previstos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 211: CREACIÓN DE LA PLUSVALÍA.** Adóptese en el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL 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 212: HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.** Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- 212.1** La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
- 212.2** El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 212.3** 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.
- 212.4** La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

**PARÁGRAFO:** Se entiende por **aprovechamiento del suelo** el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

**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 213: 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 214: 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 215: TASA DE PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** La tasa de participación en plusvalía podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Para cada hecho generador en particular se determinará la tasa correspondiente atendiendo criterios de equidad, conveniencia, mayor o menor aporte al desarrollo municipal y en general, a la mayor generación de impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados, la cual deberá ser aprobada por el Concejo Municipal a instancia del Alcalde.

**PARÁGRAFO** La tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas o unidades espaciales de funcionamiento y las variaciones entre dichas zonas, sólo podrán darse cuando se constate que ello no causará distorsiones en factores como:

Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles;

La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.

La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

**ARTÍCULO 216: PROCEDIMIENTOS PARA EL CÁLCULO 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.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**ARTÍCULO 217: DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los planes parciales que se definan conforme a lo establecido en el Acuerdo de Revisión y Ajustes al P.B.O.T. determinarán el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades establecidas.

**ARTÍCULO 218: 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:

**218.1** 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.

**218.2** 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.

**218.3** 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 sujeta a las necesidades de desarrollo por crecimiento poblacional o por eventos de fuerza mayor que obliguen al Alcalde Municipal a la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

**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 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.

## CAPÍTULO XV

### OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIEROS

**ARTÍCULO 219: FONDO DE COMPENSACIÓN.** Créese 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 220: BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL.** Facúltese al Alcalde Municipal para que en un término de seis (6) meses, constituya el Banco Inmobiliario Municipal con el propósito de administrar los bienes fiscales del municipio y para realizar los procedimientos necesarios cuando se requiera adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Acuerdo de Revisión y Ajustes al P.B.O.T.

**PARÁGRAFO:** El Banco Inmobiliario Municipal puede tomar la forma de establecimiento público, empresa comercial e industrial del estado o sociedad de economía mixta.

**ARTÍCULO 221: 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 222: 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.

## CAPÍTULO XVI

### ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

**ARTÍCULO 223: MODALIDADES.** Las modalidades aplicables para la adquisición de bienes inmuebles serán la enajenación forzosa, la enajenación voluntaria, la expropiación por vía judicial y la expropiación por vía administrativa. El Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL 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 224: 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 los artículos 55, 56, 57 y 58 de la Ley 388 de 1997. Los criterios y requisitos para iniciar el proceso y el procedimiento a seguir para la enajenación forzosa están descritos en estos artículos

**ARTÍCULO 225: 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 226: 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.

### TÍTULO III

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### CAPÍTULO I

#### CONCEPTUALIZACIÓN

**ARTÍCULO 227: 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 228: REVISIÓN, AJUSTE Y MODIFICACIÓN.** La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrá ser realizada por iniciativa del Alcalde, previo concepto escrito y favorable de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 229: 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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.

## **CAPÍTULO II**

### **NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 230 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 y vivienda multifamiliar a la edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres o más unidades de vivienda, en este caso con acceso común desde el exterior.

**PARÁGRAFO:** La Vivienda de interés social se tratará separadamente en los Artículos correspondientes al este tema.

**ARTÍCULO 231: 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 232: NORMAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS.** Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluida la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precautelar los recursos de la comunidad, evitando que individualmente se despilfarran esos recursos al llegar a densidades muy bajas que pueden redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados, a juicio del Consejo Consultivo de Planeación, se podrá considerar el proyecto como caso especial en predios o parcelas menores.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **NORMAS GENERALES**

**ARTÍCULO 233: ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.** Se definen en forma general de la siguiente manera.

**233.1 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Es la cifra que multiplicada por el área útil de terreno da como resultado el área máxima permitida a construir, de conformidad con las normas del presente estatuto.

Para urbanizaciones a desarrollar el índice se aplica al área bruta y en lotes pertenecientes a urbanizaciones ya desarrolladas se aplica el área neta de cada lote.

**233.2 ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** Es el porcentaje de multiplicación por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima a ocupar con la edificación del primer piso.

**233.3 LOS SIGUIENTES SERÁN LOS ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN** para edificaciones destinadas a la vivienda, en zonas residenciales

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.5 (máximo)

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 85% (máximo), 80% (deseable).

**233.3 EL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN** podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrán disminuirse tanto el índice de construcción como el de ocupación, para sectores especiales que a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, requieren ser de baja densidad.

**233.4 PARA LOS LOTES UBICADOS EN ESQUINA,** el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 90%.

**233.5 PARA CONSTRUCCIONES UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR** ubicadas en la U.E.F. centro, y cuyas áreas originales de los lotes se vean afectadas con retiros a ejes de vía (ensanche), y/o que destinen todo su primer piso a local y/o parqueaderos, el índice de ocupación, podrá aumentarse hasta ciento por ciento (100%) del área neta del lote, a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**233.6 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

**PARÁGRAFO 1:** Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

**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.

**PARÁGRAFO 3:** Las siguientes áreas no se contabilizarán como pisos (pero sí para el cobro del impuesto respectivo):

- Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
- Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al piso inmediatamente inferior por medio de vacíos y escaleras internas, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.
- Un nivel de 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 setenta por ciento (70%) el área del piso inferior y deberá estar integrado con destinación al mismo.

**ARTÍCULO 234: COMPONENTE AMBIENTAL.** El Municipio velará por el cumplimiento de los lineamientos ambientales establecidos por CORNARE como resultado de los estudios técnicos de Cenizas Volcánicas y Aguas Subterráneas.

**234.1** En toda licencia de urbanismo que implique movimiento de tierras, se exigirá el cumplimiento de los lineamientos ambientales para la protección de las cenizas volcánicas según el Estudio Técnico sobre Localización, Mapificación, Caracterización, Cuantificación de las Cenizas Volcánicas en la Cuenca Alta del Río Negro” Universidades EAFIT.

**234.1.1** Los proyectos de urbanismo, infraestructura de vías y transporte, agroindustrias, industrias y en general todos los proyectos que impliquen movimientos de tierra en zonas de aptitud forestal, deberán utilizar el 100% de las capas de cenizas volcánicas removidas durante el proceso de construcción, en la adecuación de sus zonas verdes, adecuación de otros terrenos en el predio, y/o recuperación de zonas degradadas por actividades humanas o fenómenos naturales dentro de su entorno de influencia.

**234.1.2** Todo movimiento de tierra, deberá realizarse bajo el siguiente procedimiento.

**234.1.2.1** Retirar separadamente la capa vegetal. Esta capa podrá ser utilizada en la revegetalización del mismo predio o en alguna propuesta contemplada dentro del plan de manejo ambiental.

**234.1.2.2** Retirar los sesenta (60) centímetros de suelo localizados después de la capa vegetal. La cual deberá ser almacenada evitando su compactación, secamiento y conservando su humedad natural. Este suelo será utilizado en la conformación final de llenos o zonas degradadas.

**234.1.3** La disposición de la ceniza volcánica debe realizarse de tal manera que se recupere el perfil del suelo, de manera similar al que se presentaba en las condiciones originales del terreno (vegetación-horizonte orgánico-ceniza volcánica).

**234.1.4** Los proyectos de explotación minera dentro de su plan de recuperación deberán presentar una propuesta de restauración del perfil del suelo, utilizando para ello el espesor total de cenizas volcánicas removidas.

**234.1.5** Las actividades agrícolas en la subregión, deberán implementar prácticas culturales de conservación de suelo tales como fajas alternas, siembra sobre curvas de nivel, rotaciones en cultivos limpios, desyerbas selectivas, uso de machete, barreras vivas, zanjillas y obras de desvío de aguas.

**234.1.6** Los entes territoriales, con sujeción a su Plan Básico de Ordenamiento Territorial y al estudio de uso potencial y zonas agroecológicas elaborado por la FAL para CORNARE en 1995, delimitarán las zonas de cultivos transitorios, para que las actividades de labranza no erosionen, ni compacten las cenizas superficiales.

**234.2** Lineamientos ambientales para manejo, conservación, uso y aprovechamiento de las aguas subterráneas, los cuales serán exigidos por el municipio para aquellos proyectos que no requieran licencia o plan de manejo ambiental como proyecto, obra y/o actividad, que pueda generar afectaciones significativas en la cantidad y calidad del agua de los acuíferos, tales como el establecimiento de cementerios, la operación de rellenos sanitarios, los depósitos de materiales contaminantes, la construcción de pozos sépticos, el establecimiento de cultivos industriales, estaciones de servicio, plantas industriales y de explotaciones agropecuarias, entre otras.

**234.2.1** El interesado deberá presentar en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, una caracterización detallada de la afectación en su área de influencia, la cual debe contener como mínimo la siguiente información:

- Localización y descripción del nivel freático y el estado del acuífero.

- Descripción de las afectaciones derivadas de la construcción y/u operación del proyecto que incluya:
  1. Acción ó actividad que genera la afectación.
  2. Sustancias contaminantes (nombre común, denominación industrial o comercial, composición química, densidad, viscosidad y otras.).
  3. Cantidad de sustancias vertidas discriminadas según tipo de sustancia por unidad de tiempo.
  4. Duración de la actividad, señalando el tiempo de iniciación, las variaciones temporales que hayan ocurrido y el tiempo estimado hacia el futuro.
  5. Tratamiento utilizado antes del vertimiento y tipo de control o de seguimiento que se realice a la causa de la afectación.
  6. Modo de vertimiento.
- Identificación de las variables susceptibles de afectación (cantidad, calidad, permeabilidad, porosidad, etc.).
- Inventario de focos de contaminación existentes en el área de influencia.
- Número de usuarios de agua subterránea en el área de influencia.
- Descripción de las medidas de mitigación y control de la afectación de los acuíferos.
- Propuesta de monitoreo y seguimiento a la cantidad y calidad del recurso.

**2342.2** Los proyectos para la construcción de vías y urbanizaciones, la explotación de minas y canteras y en general todo proyecto, obra y/o actividad, que requiera la remoción de suelo, deberá presentar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, una valoración de la vulnerabilidad ocasionada a los acuíferos que contenga:

- Localización y descripción del nivel freático.
- Descripción y caracterización del acuífero.
- Identificación de las variables susceptibles de afectación (cantidad o calidad).
- Inventario de focos de contaminación existentes.
- Descripción de las medidas de mitigación y control de la contaminación de acuíferos.

**ARTÍCULO 235: SERVICIOS PÚBLICOS.** Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación nueva ubicada de la divisoria de aguas hacia el occidente (vertiente de la quebrada Cuchillitas), por problemas de tipo ambiental.

Desde el punto de vista de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas, las cuales podrán ser complementadas por la Empresa de Servicios Públicos:

1. Toda construcción con una altura mayor de dos pisos o cualquiera ubicada en los sectores de Altos del Edén, Quintas de la Florida, San Vicente, Villas de ASON, sector El Campín, Los Pinos y sus zonas

aledañas y en general todo el sector ubicado en la divisoria de aguas (independiente del número de pisos) deberá disponer de al menos un tanque de quinientos (500) litros para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda.

2. Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada.
3. Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.
4. Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de la respectiva empresa. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construidas por la empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.
5. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, empleando pozo séptico o sistema similar por la inconveniencia ambiental que con ello se genera.

**PARÁGRAFO:** El o los tanques no podrán quedar expuestos sobre la vía pública, ni podrán observarse sobre el plano de fachada; igualmente si son elevados deben ubicarse sobre losas de tanques, en áreas comunes, cuando formen parte de propiedades susceptibles de regirse por un reglamento de propiedad horizontal, las cuales no podrán exceder del tamaño requerido para la ubicación de ellos.

**ARTÍCULO 236: 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, alcantarillado 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 237: AGUAS LLUVÍAS.** 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 238: ANDENES.** Son espacios peatonales destinados a la libre movilización de los ciudadanos. En su diseño, los andenes deben ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes, tratados con materiales duros y antideslizantes, garantizando el desplazamiento de personas con alguna limitación.

**PARÁGRAFO 1:** Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán construirlos integralmente cumpliendo con las especificaciones establecidas. Esta obligación deberá quedar consignada en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.

**PARÁGRAFO 2:** 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.

**PARÁGRAFO 3:** No se otorgarán servicios hasta tanto no se cumpla con las recomendaciones técnicas de construcción de andenes.

## **238.1 ESPECIFICACIONES DE ANDENES**

### **238.1 ESPECIFICACIONES DE ANDENES**

**238.1.1** Ancho libre mínimo de 1.20 metros.

**238.1.2** La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros, dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 metros.

**238.1.3** 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.

**238.1.4** 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 18 centímetros; huella mínima igual a 28 centímetros.

**238.1.5** 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.

**238.1.6** Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.

**238.1.7** 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).

**238.1.8** En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de los antejardines, zonas verdes y andenes como espacio para el estacionamiento de vehículos.

**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 239: ANTEJARDINES:** Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; en tal sentido no podrán ser contruidos con ningún elemento como rampas, escaleras, piscinas, semisótanos, etc. ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos en que en zonas residenciales por las diferencias de nivel entre el andén y la vivienda se requieran para acceder, caso en el cual no podrán instalarse más de dos contrahuellas sobre el antejardín, siempre que sean autorizadas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, así mismo, los antejardines no podrán cubrirse con pisos duros de ningún tipo en más de un 25% de su ancho, sólo cuando se requiera para protección de la fachada.

En las zonas de actividad múltiple, corredores comerciales, tales como los comprendidos entre las carreras 33 y 29 con las calles 29 y 32, la carrera 31 desde la calle 18 hasta la 37 y la calle 30 desde la carrera 33 hasta el parque lineal de la Quebrada La Cimarronas, se permitirá el tratamiento de los antejardines como pisos duros arborizados (mínimo en un 30%), integrados con el andén público al mismo nivel.

**ARTÍCULO 240: 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 241: ESQUINAS Y OCHAVAS: (5.1.6 MU).** En intersección de vías primarias entre sí, de 20 metros o más de ancho o de una de ellas con faja de 10 a 20 metros, se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

$$R = 10 - (d + d^1) \times \square 90/0$$

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

$$R = 4 - (d + d^1)/2 \times \square 90/0$$



Donde  $d$  y  $d^1$  = 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); por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

**RADIO MÍNIMO DE GIRO:** En las vías en las cuales no se requiere la ochava, por no estar dentro de las dimensiones contempladas, se tendrá en cuenta un radio mínimo de giro que deberá dejarse en todos los andenes del área urbana, sin que esto signifique disminución del ancho del andén (es decir se debe considerar la conformación de la esquina de forma tal que éste se respete); este radio será así:

**EN ZONAS RESIDENCIALES:** Cinco (5) metros a borde de calzada para vehículo liviano; para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio mínimo de giro será de diez (10) metros, tomados a partir del eje de la vía.

**EN ZONAS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** El radio mínimo de giro será de once (11) metros a borde de calzada.

**PARÁGRAFO:** Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

**ARTÍCULO 242: BALCONES, VOLADIZOS O CUERPOS VOLADOS: (5.1.7 MU).** 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 0.80 metros del ancho de la acera como máximo de los cuales podrán ser en fachada cerrada hasta 0.30 metros y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 metros libres o más.

La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso, fijada por el alineamiento, el andén mínimo o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la menor de estas dimensiones.

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, sobre los cuales se podrán construir en fachada cerrada hasta 0.30 metros. En edificación continua quedarán separados de los predios contiguos en una longitud, como

mínimo, igual al saliente y no inferior a 0.60 m. 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 metro de distancia de los linderos con los predios vecinos, pudiendo éstos volar hasta 0.80 metros, de acuerdo a lo definido en este artículo.

**PARÁGRAFO 3:** Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 m, siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 m de ancho mínimo. Este voladizo podrá ser en fachada cerrada hasta 0.30 m y los restantes 0.50 m en balcón.

**ARTÍCULO 243: MARQUESINAS Y PARASOLES: (5.1.7.2 MU).** 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 Secretaría de Planeación.

**PARÁGRAFO:** Para las marquesinas y parasoles los materiales a usar en la construcción de estos deberán ser aprobados por planeación, no se permitirá la construcción de estos en tejas o láminas de zinc por considerarse antiecológicos y se regirán por las siguientes normas mínimas:

#### **243.1 MARQUESINAS**

1. Se permiten únicamente cubriendo el setenta por ciento (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 tres (3) metros; en residencias será la del primer piso, mínimo dos punto cinco (2.5) metros.
3. Cubrimiento: Hasta un setenta por ciento (70%) del ancho del andén, con un máximo de dos (2) metros.
4. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
5. Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

#### **243.2 PARASOLES**

1. Cubrimiento del Andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados con licencia de construcción. Podrán sobresalir al paramento hasta dos (2) metros, con un máximo de setenta y cinco por ciento (75%) de la dimensión del andén.

2. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para cubrir terrazas o espacios privados 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 mínima a la cual debe colocarse es dos punto cincuenta (2.50) metros con relación al nivel del piso.

**243.3 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 uno con cincuenta (1.50) metros.

**PARÁGRAFO:** La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerantes previo visto bueno de la empresa prestadora del servicio de energía.

**ARTÍCULO 244: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: (5.1.8 MU).** Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural.

**ARTÍCULO 245: PATIOS Y VACÍOS: (5.1.8.1 MU).** 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 tres (3) metros.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de dos (2) metros y el área mínima cuatro (4) metros. En dos pisos, el lado mínimo será de dos con cincuenta (2.50) y el área mínima seis con veinticinco (6.25 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 1:** Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

**PARÁGRAFO 2:** 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 tres (3) metros para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en punto cincuenta (0.50) metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

**PARÁGRAFO 3:** 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 dos (2) metros en edificaciones hasta tres (3) 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 4:** Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar a una altura inferior a uno punto setenta (1.70) metros, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

**PARÁGRAFO 5:** En adecuaciones, reformas o legalización de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los cuatro (4) pisos de altura; la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrá aceptar como caso excepcional, previo estudio, patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

**PARÁGRAFO 6:** La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3 m). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro deberá cerrarse con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.

**ARTÍCULO 246: VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS: (5.1.8.2 MU).** 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 en forma tal que no permita la vista sobre los predios vecinos; y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
2. En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y el sillar de la ventana tenga una altura mínima de 1.60 m. con 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 247: CUBIERTAS.** Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle, tejas termoacústicas y similares, tales como fibrocemento, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía. La cubierta final o remate de toda edificación deberá tener la pendiente mínima que de acuerdo a las normas técnicas se requieran para el material usado en ésta.

**PARÁGRAFO 1:** No se permite el uso de losas como cubierta, lo cual será revisado previo a la autorización de conexión del servicio de energía.

**PARÁGRAFO 2:** En la Zona Urbana no se permite cubiertas en material como plástico (poliuretano, polietileno o polietireno, entre otros), cartón.

**247.1 ALEROS.** En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el ochenta por ciento (80%) del ancho del andén (cuando éstos van adosados al paramento) y en segundo piso proyectarse con la vía (línea divisoria entre andén y calzada). En ambos casos, deberá disponerse de canoa retrasada, este debe construirse en el mismo material de la cubierta.

En edificios de tres o más pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

**ARTÍCULO 248: ACCESOS, SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS**

**248.1 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 igual a sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima igual a dieciocho (18) centímetros. Huella mínima veintiocho (28) centímetros.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de punto noventa (0.90) metros, sea ésta diseñada en uno o varios tramos, para dos viviendas será de un con diez (1.10) metros y para más de dos (2) viviendas, será de uno con veinte (1.20) metros. Se entiende este requisito para los casos en que la misma escalera sea usada para el número de viviendas determinadas.

El ancho mínimo de una escalera para acceder a cualquier local comercial será de uno con veinte (1.20) metros, si éste tiene una ocupación inferior a cincuenta (50) personas y de uno con cuarenta (1.40) metros si es inferior a noventa y nueve (99) personas. (Ver numeral 7).

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 internas en vivienda 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 doscientas (200) 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:	1.0 m <sup>2</sup> por persona
Educacionales:	2.0 m. <sup>2</sup> por persona
Laboratorios:	4.5 m. <sup>2</sup> por persona
Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares:	3.0 m. <sup>2</sup> por persona.
Comercio:	5.0 m. <sup>2</sup> por persona
Restaurantes:	2.0 m. <sup>2</sup> por persona
Oficinas, bancos, bibliotecas:	8.0 m. <sup>2</sup> por persona
Asistencia: Clínicas, asilos, internados:	8.0 m. <sup>2</sup> por persona
Residencial: Hoteles:	10 m. <sup>2</sup> por persona
Industria:	16 m. <sup>2</sup> por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores será determinado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

Ancho de escalera para uso comercial, institucional o de servicios: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 m); si la ocupación acumulada es de cien (100) personas el ancho mínimo de la escalera deberá ser de uno con cincuenta (1.50) metros y si la ocupación acumulada es de doscientas (200) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de uno con

cincuenta (1.50) metros y se incrementará en diez (10) centímetros por cada cincuenta (50) personas adicionales a las doscientas (200).

Los materiales del piso serán antideslizantes.

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 dos con cincuenta (2.50) metros de ancho y no podrán ser la única forma de evacuación.

**248.2: PUERTAS DE ACCESO, 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 un (1.0) metro para las cincuenta (50) primeras personas y se aumentará quince (15) centímetros, por cada cincuenta (50) personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de un (1.0) metro

Números de Salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos (2) salidas.
2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos (2) salidas cuando su ocupación sea superior a las doscientas (200) personas.
3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a doscientas (200) personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a quinientas (500) personas tendrá tres (3) salidas; si es superior a novecientas (900) personas tendrá cuatro (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 cuarenta (40) metros; sólo podrá incrementarse hasta noventa (90) metros si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

**248.3 RAMPAS.** Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor de once por ciento (11%).
- Ancho mínimo un (1.0) metro y material antideslizante.
- Longitud máxima por tramo nueve (9) metros.

- Rellano (descanso) de mínimo uno con cuenta (1.50) metros.
- Pasamanos a noventa (90) centímetros.

**ARTÍCULO 249: ASCENSORES.** Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) niveles o quince (15) metros, a partir del nivel de acceso 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: TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y FACHADAS.** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalten del nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

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

**PARÁGRAFO 2:** Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

**PARAGRAFO 3:** El Consejo Municipal de la Cultura, elaborará un catálogo con propuestas de acabados en cerámica artesanal y mosaicos para las fachadas, como opción de implementación en el resto del municipio.

**PARÁGRAFO 4:** La nomenclatura de las calles y carreras será elaborada en material cerámico artesanal. Las puertas de los particulares, será opcional.

**ARTÍCULO 251: PORTALES O PÓRTICOS.** En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos de dos (2) metros de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías; estos deben contemplarse a partir de la línea definida en el alineamiento como paramento y deberán respetar en los casos requeridos las ochavas.

**ARTÍCULO 252: SEMISÓTANOS.** Se consideran semisótanos el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de uno con cincuenta (1.50) metros con relación al nivel de andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en



ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

**PARÁGRAFO:** No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

**ARTÍCULO 253: ESTRUCTURA SISMORRESISTENTE.** Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Ley 400 de 1997, con diseños firmados por Ingeniero Civil que cumpla las normas allí establecidas, debidamente registrados en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 254: LOTES**

**254.1 CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR.** En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta (2.50) metros; en los lotes que se encuentren ubicados en la U.E.F. Centro, 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. Esta norma podrá aplicarse en lotes con similares características ubicados en las U.E.F. Norte y Sur, a criterio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO 1:** El cerramiento deberá realizarse con el nuevo hilo del paramento que se exija para la vía (retiro según el alineamiento).

**PARÁGRAFO 2:** 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 3:** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrá determinar, a su juicio, la necesidad o conveniencia de otro tipo de cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

**254.2: LOTES E INMUEBLES 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:** 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.

**ARTÍCULO 255: AISLAMIENTOS Y RETIROS.** Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

1. **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 tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
2. **Antejardín obligatorio:** Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.
3. **Aislamiento posterior:** Este será aplicable a edificaciones de vivienda multifamiliar, de servicios, comercio y/o institucional y será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación y, en general, dependiendo de la altura de la edificación. Para edificaciones de cuatro (4) o más plantas, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrá recomendar un aislamiento diferente.
4. **Aislamientos laterales:** Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, solicitado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho, hasta una profundidad de tres (3) metros o más de fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
5. **Aislamiento de las edificaciones en lotes de condominio:** Será como mínimo de un medio de la altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

**255.1 SECCIÓN DE VÍAS.** Para edificaciones de tres (3) plantas se deberá contar con una sección de vía de diez (10) metros.; 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 cuatro (4) o cinco (5) pisos, la sección mínima de vía será en los últimos pisos de doce (12) metros.

**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 un (1)

metro 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.

**255.2 AISLAMIENTOS O RETIROS A MEDIANERÍAS.** Toda edificación de comercio, vivienda multifamiliar o de uso mixto, de cuatro o más niveles, deberá respetar una sección de vía mínima de doce (12) metros a partir de la tercera (3ª) planta. Los retiros a medianería para edificaciones multifamiliares o con cuatro niveles o más en zonas residenciales, se realizarán dependiendo del tipo de fachada así: Las fachadas abiertas se retirarán seis (6) metros, las fachadas semicerradas (destinada a baños y cocinas, con sillares altos y vidrios gravados) tres (3) metros y las fachadas cerradas no requieren retiro.

En cualquier lote podrá ocuparse un retiro lateral con parqueadero de visitantes a nivel o con rampa o vía de acceso siempre y cuando éste sea descubierto.

La altura de las edificaciones está determinada por la aplicación de la combinación de los índices de construcción, de ocupación y las normas que les correspondan.

**ARTÍCULO 256: 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:

**256.1** Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

Se debe hacer cerramiento exterior del local en mampostería, a una altura mínima de dos con treinta (2.30) metros, colocando señales visibles para indicar la existencia de éste y con una buena ventilación para evitar la acumulación de gases.

**256.2** 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.

**256.3** 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.

**256.4** Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además

tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.

- 256.5** 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 dos con cuarenta (2.40) metros por cuatro con ochenta (4.80) metros; la sección de carril de circulación será de seis (6) metros para el parqueo a noventa grados (90°) en doble crujía; y cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado.
- 256.6** La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será veinte por ciento (20%).
- 256.7** Cuando para su acceso o salida, por condiciones topográficas o disposición en altura se requiera la construcción de rampas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

TIPO DE RAMPA	ANCHO DE CARRIL	LONGITUD PENDIENTE	PARQ. PRIVADO	PEND. PARQ.
Recta y Curva	3.8 m* - 3.3 m**	25 m.	10%	13%
	20 a 25 m.		12%	16%
	15 a 20 m.		13.5%	18%
	10 a 15 m.		15%	20%

\*Para ascenso

\*\* Para descenso

Los parqueaderos privados podrán tener carriles desde tres con cinco (3.5) metros de ancho.

**PARÁGRAFO 1:** Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

**PARÁGRAFO 2:** El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.

**PARÁGRAFO 3:** No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

**ARTÍCULO 257: NORMAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS.**

- 257.1** Área mínima del lote: 600 m<sup>2</sup>.
- 257.2** Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.
- 257.3** 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.
- 257.4** Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.
- 257.5** Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de tres con sesenta (3.60) metros, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a dos con cincuenta (2.50) metros; si son menores a éste, el ancho mínimo será de tres con ochenta (3.80) metros.
- 257.6** Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de siete (7) metros, cuando esté localizado sobre los andenes cuyo ancho sea inferior a dos (2) metros; para andenes de dos (2) metros o más, el ancho será de seis con cincuenta (6.50) metros.
- 257.7** Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, de flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
- 257.8** Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un sólo sentido de tres con sesenta (3.60) metros; para dos sentidos de seis con cuarenta (6.40) metros.
- 257.9** Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo

deben tener dos con cuatro (2.4) a dos con cinco (2.5) metros de ancho y cuatro con ocho (4.8) a cinco con cinco (5.5) metros de largo ó más para vehículos de mayor tamaño.

- 257.10** Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.
- 257.11** Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.
- 257.12** 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.

**PARÁGRAFO:** Para lotes que existan con áreas inferiores a las establecidas para parqueadero público, se les dará un tratamiento especial, a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, con el fin de descongestionar y brindar una opción de parqueo que impida el estacionamiento de vehículos en las vías, garantizando para estas condiciones de acceso, circulación al interior, las dimensiones mínimas establecidas para celdas, iluminación, tratamiento de fachada, entre otros.

**ARTÍCULO 258: 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 uno con cincuenta (1.50) metros.

**PARÁGRAFO:** La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerantes previo visto bueno de la empresa prestadora del servicio de energía.

**ARTÍCULO 259: 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 dos (2) pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de cuatro (4) pisos y aquellas con menor altura, destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a trescientos (300) personas en total, deberá disponer de una boca de hidratante exterior a la edificación, próxima al acceso. Las edificaciones destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total, deberán

disponer, de red de incendios con sus respectivas mangueras de dotación, como mínimo una por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta (30) metros de una estación de manguera.

3. Se evitarán 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 enfrente 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 260: NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN**

**260.1 NORMAS DE SEGURIDAD PARA PEATONES.** En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas del municipio, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de seguridad:

1. El terreno donde se vaya a iniciar una edificación, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo, o tabiques de madera o metálicos, zaran, entre otros, dotándolos de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señalen las autoridades de Planeación.
2. Ocupación parcial de la vía pública: Para este efecto, es requisito obtener permiso de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocar los equipos en la parte interior de los inmuebles. La ocupación de la vía no deberá exceder el cincuenta por ciento (50%) de la sección.
3. Techo y caseta de administración. En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres (3) metros, y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales.

El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de administración y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción.

4. Baranda. Por el borde del andén y en el frente del lote, se construirá una baranda de protección que tendrá una altura de noventa centímetros (90 cm.).
5. Iluminación. En las horas nocturnas, se iluminarán interiormente los pasillos de circulación de peatones y se colocarán, en la parte exterior de los mismos, lámparas rojas indicadoras de peligro.
6. Accesos vehiculares, en caso de que la obra lo amerite: En las edificaciones en proceso de construcción, reforma o demolición se dejará un espacio libre no inferior a cuatro (4) metros de ancho, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso de los peatones por los pasillos, mientras se verifica la entrada o salida de vehículos.
7. Leyendas. A la entrada del pasillo se colocará un aviso con la siguiente leyenda: “Señor peatón: Para su seguridad, favor circular por este pasillo”.

Otro aviso será colocado en la parte exterior del pasillo, con la siguiente leyenda: “Señor conductor: Para la protección de su vehículo, favor no estacionar frente a esta obra en construcción.”

En el acceso vehicular, hacia el interior, otro aviso con la siguiente leyenda: 'Señor conductor respete el paso del peatón' y hacia el exterior: “Señor peatón ¡Cuidado! Salida de volquetas”.

**260.2 OCUPACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.** Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

- En ningún caso se permitirá la ocupación de la calzada con implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de edificaciones.
- Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.
- Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan, dejando como mínimo un (1) metro libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado,

**PARÁGRAFO 2:** En las vías de propiedad de la Nación, el permiso para la ocupación de éstas se deberá diligenciar ante la autoridad competente según la ley.

**260.3 DE LAS SANCIONES.** La violación de lo establecido en los artículos



anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa, a que se refiere el Artículo 210 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía) y la suspensión de la obra, en los términos del artículo 215 del mismo Estatuto Nacional y las establecidas por el municipio, mediante acto administrativo.

**260.4 SOBRE EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO.** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, decidirá sobre la petición de ocupación de vía pública, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante, teniendo en cuenta la seguridad colectiva, estética, para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue que se tengan previstas por la Secretaría de Tránsito, o quien haga sus veces, sobre horarios para dichas actividades.

**260.5 TASA SOBRE LA OCUPACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.** La tarifa será la establecida según el estatuto de rentas.

## SUBCAPÍTULO II

### NORMAS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS O VIVIENDA INDIVIDUAL

Las siguientes normas generales rigen tanto para desarrollos urbanísticos por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, para vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y/o multifamiliar.

**ARTÍCULO 261: ÁREA MÍNIMA.** El área mínima de terreno útil (lote) o área individual para construcción de vivienda en la zona urbana será:

**ARTÍCULO 262: VIVIENDA UNIFAMILIAR:** El área mínima de terreno útil para vivienda unifamiliar será de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>). El frente mínimo por lote para vivienda unifamiliar será de seis (6) metros lineales.

**ARTÍCULO 263: VIVIENDA BIFAMILIAR:** El área mínima de terreno útil para vivienda Bifamiliar será entre setenta y dos (72) y setenta y cinco (75) metros cuadrados. El frente mínimo por lote para vivienda bifamiliar será de seis (6) metros lineales.

**PARÁGRAFO: VIVIENDA BIFAMILIAR CON ACCESO INDEPENDIENTE.** Para el caso de dos viviendas en altura, con accesos independientes desde la calle, el área mínima del lote individualizado, será de setenta y dos (72) a setenta y cinco (75) metros cuadrados con un frente mínimo por lote de seis (6) metros lineales.

**ARTÍCULO 264: VIVIENDA TRIFAMILIAR.** El área mínima de terreno útil para vivienda trifamiliar será de noventa y cinco metros cuadrados (95 m<sup>2</sup>). El frente mínimo por lote para vivienda trifamiliar será de siete (7) metros lineales.

**ARTÍCULO 265: VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** El área mínima de terreno

útil para vivienda multifamiliar será de ciento doce (112 m<sup>2</sup>) metros cuadrados y un frente mínimo de ocho (8) metros lineales, cumpliendo con el índice de construcción establecido independiente del número de unidades de vivienda que resulten.

**Cuadro de Áreas Mínimas de Vivienda en General:**

TIPO VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	ÁREA MÍN. LOTE	ÁREA MÁX. LOTE	ÁREA CONS. MÍN.	ALT. MÁX*
Unifamiliar	6 ml	60.00 m <sup>2</sup>	200.00 m <sup>2</sup>	45	2 pisos
Bifamiliar	6 ml	72-75.00 m <sup>2</sup>	250.00 m <sup>2</sup>	45	3 pisos
Trifamiliar	7 ml	95.00 m <sup>2</sup>	250.00 m <sup>2</sup>	35, 42 y 45	4 pisos
Multifamiliar	8 ml	112.00 m <sup>2</sup>	800.00 m <sup>2</sup>	35, 42 y 45 m <sup>2</sup> /vvda.	6 pisos

- En vías con secciones inferiores a ocho (8) metros, la máxima altura permitida será de dos (2) pisos o seis (6) metros.

**ARTÍCULO 266: SUBDIVISIÓN PREDIAL.** El área y frente mínimos de terreno útil de los lotes nuevos producto de particiones (subdivisiones) de predios individuales en la zona urbana será la especificada anteriormente en el cuadro de áreas mínimas de vivienda en general. No se admitirá ninguna partición de lote o desarrollo urbanístico con áreas menores para lotes individuales. Además, se aclara que esta área mínima será el área útil, es decir una vez se descuenten retiros y vías obligadas.

**ARTÍCULO 267: DESENGLOBES.** Para las construcciones en altura, sea bifamiliar o trifamiliar, en las cuales la vivienda en primer piso conste entre sus partes de garaje, se podrá autorizar el desenglobe de éste, siempre que se englobe a la vivienda del segundo o tercer piso.

**PARÁGRAFO 1:** Se permitirá el desenglobe de unidades independientes como garajes cuyas dimensiones mínimas será de dos punto cuatro (2.4) por cuatro punto ochenta (4.80) metros, siempre y cuando éste sea englobado a una de las viviendas de los pisos superiores, para los casos que el cambio del garaje reduce el frente de la vivienda del primer piso a menos de seis (6) metros.

**PARÁGRAFO 2:** Los desenglobes permitidos deberán cumplir las áreas mínimas especificadas en el cuadro anterior, para el caso de viviendas. Para el caso de locales de comercio en zonas residenciales estos deberán cumplir la mínima dimensión de tres (3) metros de frente por tres (3) metros de fondo, para garajes de dos punto cuatro (2.4) metros de frente por cuatro punto ochenta (4.80) metros.

**ARTÍCULO 268: CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS GENERALES “EXCEPCIONES”.** Para los predios existentes antes de la aprobación del Acuerdo de Revisión y Ajustes del P.B.O.T. que cuenten con áreas inferiores a las establecidas para cada tipo de zona, serán tratados como caso especial, a criterio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, respetando los índices de construcción normas establecidas en cada zona.

**PARÁGRAFO 1:** A la vigencia del presente Acuerdo, los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar, podrán destinarse a otras actividades, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno, previa aprobación de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO 2:** 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

**PARÁGRAFO 3:** Los predios cuya área y frente sea inferior a la mínima definida para vivienda unifamiliar sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>.) podrán tratarse de manera especial respetando consideraciones mínimas de habitabilidad como ventilación, iluminación estética del entorno, proporciones, etc.

**PARÁGRAFO 4:** Se exceptúan de la 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrá permitir su desarrollo mediante resolución motivada y sustentada en parámetros de la mejor conveniencia urbanística y social.

**PARÁGRAFO 5:** 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 frente, sino su área y su índice de construcción.

**PARÁGRAFO 6:** Las excepciones al cumplimiento de áreas, frentes mínimos, dimensiones de patios y vacíos, de circulaciones, parqueaderos, entre otros para, las nuevas legalizaciones, podrán otorgarse con base en las consideraciones anteriores y a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, sustentada en parámetros de la mejor conveniencia urbanística y social.

**PARÁGRAFO 7:** En los desarrollos urbanísticos para vivienda unifamiliar y

bifamiliar, no se permitirá la partición de los frentes de los lotes para solución apareada en un sólo nivel.

**PARÁGRAFO 8:** El máximo permisible para viviendas bifamiliares y trifamiliares, será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>) de lote.

**PARÁGRAFO 9:** El máximo permisible para viviendas multifamiliares, será de ochocientos metros cuadrados (800 m.<sup>2</sup>) de lote.

**PARÁGRAFO 10:** Podrá autorizarse una combinación del uso residencial unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar con el uso de comercio y servicio , siempre y cuando la vivienda se dé a nivel de segundo (2º) o tercer (3º) piso, cumpliendo con las áreas y alturas para cada tipología de vivienda según el cuadro anterior

**PARÁGRAFO 11:** Comercio en Zonas Residenciales: En estas zonas se permite el comercio minorista básico de índole cotidiano, acorde con los usos del suelo establecidos en este Acuerdo para la zona residencial. Para este tipo de comercio se permite un área máxima de local de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), un área mínima de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de tres (3) metros.

**PARÁGRAFO 12:** Las edificaciones mixtas de vivienda, comercio y servicios ubicadas en zonas residenciales, deberán cumplir las normas y obligaciones que les corresponden.

**PARÁGRAFO 13:** Los locales independientes, si se ubican en edificaciones mixtas con otros usos o en edificaciones aisladas, sea cual fuere su área, cumplirán con el uso establecido para la zona en el cual se ubica...

**ARTÍCULO 269:** **A JUICIO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL**, o quien haga sus veces, y dependiendo de la buena calidad de la solución, en aquellos lotes que tengan doble frente, (frente por dos vías públicas), se admitirá que el frente mínimo establecido sólo se cumpla en uno de los mismos, pero ambos deberán cumplir el área requerida para la tipología de vivienda a construir.

**ARTÍCULO 270:** **PLAN VIAL DONDE SE UBICA ESTE ARTÍCULO.** Los predios que den frente a la proyección de las vías según el Plan Vial, podrán iniciar su trámite de licencia de construcción y subdivisión, siempre y cuando, existan las redes de servicios públicos domiciliarios.

Los predios afectados por la proyección de las vías según el Plan Vial, deberán disponer de esas fajas única y exclusivamente para el desarrollo de la vía y permitiendo el desarrollo de todos los lotes que hay de frente a la vía.

**ARTÍCULO 271: VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

**271.1 EDIFICIO DE APARTAMENTOS.** Se considera como tal a la edificación de un sólo cuerpo o bloque, en un único lote individualizado, que incluye más de tres (3) viviendas, de las cuales dos (2) o más cuentan con acceso común desde la calle o espacio de uso público.

**271.2 LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR** podrá localizarse en áreas destinadas al uso residencial que cumpla condiciones mínimas para expedir licencia de construcción; sólo podrán construirse en lotes que tengan frente a vías con sección pública mínima de doce metros, permitiéndose excepcionalmente sobre vías con una sección pública hasta de diez (10) metros, siempre y cuando cumpla con la normatividad de aislamientos y retiros estipulados anteriormente en el presente acuerdo de revisión.

Toda edificación multifamiliar de cuatro (4) o más niveles, deberá respetar una sección de vía mínima de doce (12) metros, a partir de la tercera (3ª) planta, de acuerdo a lo estipulado anteriormente en el presente Acuerdo de revisión.

Los retiros a medianería para edificaciones multifamiliares o con cuatro (4) niveles o más en zonas residenciales, se realizarán dependiendo del tipo de fachada así: las fachadas abiertas se retirarán seis (6) metros, las fachadas semicerradas (destinada a baños y cocinas, con sillares altos y vidrios gravados) tres (3) metros y las fachadas cerradas no requieren retiro.

La altura de las edificaciones está determinada por la aplicación de la combinación de los índices de construcción, de ocupación y las normas que les correspondan.

**PARÁGRAFO 1:** Las áreas de lotes de acuerdo al caso están especificadas en el cuadro de áreas mínimas de vivienda en general. Se prohíbe construir apartamentos con una fachada inferior a cinco (5) metros de frente; por lo tanto ningún lote con menos de diez (10) metros de frente podrá ser dividido para solución apareada en un sólo nivel.

**PARÁGRAFO 2:** Para su diseño se tendrán en cuenta las normas generales definidas en este manual en lo relativo a patios y vacíos, salidas y circulaciones, aislamientos, volumetrías y alturas, seguridad contra incendios, tratamiento de los muros y fachadas y ventanas en muros sobre linderos.

**PARÁGRAFO 3:** En un desarrollo residencial o en cualquier tipo de edificación multifamiliar, el número de viviendas estará dado por las resultantes al aplicar el conjunto de normas establecidas por el presente Estatuto.

**271.3: ÁREA MÍNIMA DE APARTAMENTOS.** Será de cuarenta y dos (42 m.<sup>2</sup>) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

**271.4: APARTAESTUDIOS.** Se admiten unidades de vivienda constituida por

salón-comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de treinta y cinco (35 m.<sup>2</sup>) 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. 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:** Tanto los apartamentos como los aparta estudios deben hacer parte de un edificio o bloque construido en altura y sólo aplican para las viviendas multifamiliares y trifamiliares.

**271.5 CESIONES EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES:** Los edificios Multifamiliares construidos en lotes mayores de trescientos (300 m.<sup>2</sup>) deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el dos por ciento (2%) del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) (por razones prácticas), a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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).

**271.6 PARQUEADEROS EN MULTIFAMILIARES.** Las edificaciones multifamiliares deberán disponer del servicio de parqueo privado y para visitantes. El número de celdas que le corresponden depende de la dimensión del lote, la ubicación y del número de unidades de vivienda contempladas en el proyecto, tal como se especifican a continuación:

ZONA	ÁREA DE LOTE	No DE VIVIENDAS	PARQ. PRIVADO	PARQ. VISITANTE
U.E.F. SUR	112 a 400 m2	4 o más	1 cada 3vvdas	1 celda cada 7 vvidas
	401 a 800 m2		1 cada 3vvdas	1 celda cada 5 vvidas
U.E.F. CENTRO	112 a 800 m2	4 o más	1 cada 2vvdas	1 celda cada 5 vvidas
U.E.F. NORTE	112 a 400m2	4 o más	1 cada 3vvdas	1 celda cada 6 vvidas
	401 a 800 m2		1 cada 3vvdas	1 celda cada 5 vvidas

Los parqueaderos se construirán con las especificaciones técnicas contempladas en el presente Acuerdo.

## **271.7 LOCALES COMERCIALES EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

**271.7.1 En zona residencial:** En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial se permitirá la destinación de locales, en primer piso, de la siguiente manera:

Se podrán destinar hasta treinta y seis (36 m<sup>2</sup>) en locales comerciales por edificio, teniendo en cuenta:

1. Área mínima de local de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).
2. Frente mínimo de tres (3) metros.
3. Relación proporcional frente-fondo máximo uno a tres (1 a 3).

**PARÁGRAFO:** Los locales comerciales en zona residencial se podrán permitir en primer piso para cualquier tipología de vivienda, siempre que ésta cumpla con índices, áreas mínimas y con las normas descritas en el artículo anterior, acorde con los usos del suelo establecidos en este Acuerdo para la zona residencial.

**271.7.2 En zona de actividad múltiple.** En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona de actividad múltiple se permitirá la destinación parcial de estas para locales y de acuerdo a ello se definirán las áreas, cumpliendo en estos casos (para áreas destinadas a locales) con las normas específicas de locales y para la vivienda las que a ésta le corresponden, proporcionalmente.

Es importante considerar para este tipo de edificios que el acceso a la vivienda se hará independiente del acceso a los locales o destinaciones de comercio o de servicios.

**271.8 PARQUEADEROS PARA ÁREAS DE COMERCIO:** Si la edificación multifamiliar contemplare áreas destinadas a comercio o servicios y el área construida de éstas sea superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), debe contemplar mínimo una celda de parqueadero por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) construidos (en comercio o servicios) o por cada cuatro (4) locales comerciales.

En edificios multifamiliares ubicados en la U.E.F. Centro, los parqueaderos para áreas de comercio se deberán disponer así: mínimo una celda de parqueo por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos en comercio o servicios o por cada tres (3) locales comerciales.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA NOMENCLATURA**

**ARTÍCULO 272: 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 273: NUMERACIÓN DE LAS VÍAS.** Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL el costado sur-oriental del Parque Principal, en el cruce de la calle 30 al cruce con la carrera 30.

**ARTÍCULO 274: CALLES.** Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 50 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

**ARTÍCULO 275: CARRERAS.** Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 50 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

**ARTÍCULO 276: 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 277: 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 278: SENDEROS.** Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.



**ARTÍCULO 279: 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 280: 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 (2) literales.

**ARTÍCULO 281: 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 282: 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, trasversales), éstas se asimilan a calles o carreras, de acuerdo a lo contemplado en los Artículos 277 y 277 y se aplica el concepto anterior.

**ARTÍCULO 283: 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 uno (1).

**PARÁGRAFO:** Cuando se presente la situación descrita en el parágrafo del artículo 282 se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a numerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

**ARTÍCULO 284: NUMERACIÓN DE EDIFICIOS.** La numeración de una edificación está compuesta por:

- 284.1** El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- 284.2** El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- 284.3** 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 285: NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICACIONES.** La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

**285.1** La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284.

**285.2** Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98, 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y, a partir de él, en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el ó los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

**PARÁGRAFO:** La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

**ARTÍCULO 286: 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 284 y numerando luego las destinaciones internas según el Artículo 285.

**ARTÍCULO 287: 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

**ARTÍCULO 288: COMPETENCIA.** El Municipio de El Carmen de Viboral, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 289: ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS.** Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de El Carmen de Viboral deberán tener las especificaciones determinadas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO:** La nomenclatura de las puertas de los particulares, será elaborada en material cerámico artesanal, esto será opcional de cada particular.

**ARTÍCULO 290: SEÑALIZACIÓN URBANA.** De conformidad con el artículo 149, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y serán de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurarlas en caso de que hayan sido deterioradas o reponerlas en caso de que hayan sido suprimidas, de conformidad con las especificaciones dadas en el artículo 150.

La nomenclatura de las calles y carreras será elaborada en material cerámico artesanal. Las puertas de los particulares, será opcional.

**ARTÍCULO 291: 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces y de conformidad con las siguientes indicaciones:

**291.1** Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.

**291.2** Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms.).

**ARTÍCULO 292: BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

**PARÁGRAFO:** El interesado será el encargado de tramitar ante la Dirección de Planeación Municipal cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

**ARTÍCULO 293: DE LA NOMENCLATURA ACTUAL.** La Secretaría de de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio.

**PARÁGRAFO:** Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la Señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Estatuto y bajo la Supervisión de la Dirección de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 294: CAMBIOS DE NOMENCLATURA.** Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, el cual constituye notificación oficial y personal.

**PARÁGRAFO 1:** El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

**PARÁGRAFO 2:** Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

**ARTÍCULO 295: RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS.** Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

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

**PARÁGRAFO 2:** La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerequisite para la obtención de las matrículas correspondientes de servicios públicos.

## CAPÍTULO IV

### RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

**ARTÍCULO 296: RENOVACIÓN URBANA O REDESARROLLO.** De acuerdo con lo planteado en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se definen como zonas de renovación en el municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, las siguientes:

Las vías que circundan la “Central de Comercio y Transporte”, es decir, la zona comprendida entre las calles 29 y 32 y las carreras 27 y 29.

La prioridad en su tratamiento de renovación se establece así:

Toda esta zona es de tratamiento prioritario de renovación, a la par con la ejecución del proyecto de la “Central”, a mediano y largo plazo.

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

**ARTÍCULO 297: MEJORAMIENTO URBANO INTEGRAL.** De acuerdo con lo planteado en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se definen como zonas de mejoramiento integral en el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, las siguientes:

**297.1** La Zona ubicada hacia el límite occidental del perímetro urbano: Carreras 33 a 34 entre calles 23 y 29.

**297.2** El “Barrio El Progreso”: calles 13 a 17 entre carreras 31 a 34.

La prioridad en su tratamiento de renovación se establece así:

**297.2.1** La zona 1 debe ejecutarse a corto plazo, combinando este propósito, con la reubicación del “Barrio Los Ángeles” que deberá trasladarse hacia esta zona.

**297.2.2** La zona 2 es un proyecto de mediano y largo plazo.

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

## **CAPÍTULO V**

### **INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA**

**ARTÍCULO 298: 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 299: 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 300: DISEÑO VIAL.** El municipio, a través de su Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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, o quien haga sus veces, aprobará las especificaciones de construcción y verificará su ejecución. El municipio establecerá estos requisitos para dichos trámites.

**PARÁGRAFO 1:** Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

**PARÁGRAFO 2:** En todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 301: 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrá disponer modificaciones al Sistema Vial de Servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

**PARÁGRAFO 2:** Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

**ARTÍCULO 302: DISEÑO DE RASANTES:** El empalme de la rasante de dos (2) vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando diez (10) metros desde el borde de la calzada o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

**ARTÍCULO 303: DIMENSIÓN MÍNIMA VIAL.** La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos (2) carriles de circulación de al menos tres (3.0) metros cada uno; si se trata de una vía primaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de siete (7.0) metros (dos carriles de 3.50 metros cada uno). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de seis (6) metros.

**ARTÍCULO 304: ESPECIFICACIONES PARA VÍAS URBANAS.** Las secciones definitivas de todas las vías de la zona urbana, quedarán definidas en el Plan Vial Municipal y con base en estas será exigido el retiro para las nuevas construcciones.

**304.1 SI SE TRATA DE VÍAS PRIMARIAS (PRINCIPALES) LA SECCIÓN TOTAL MÍNIMA DE VÍA TENDRÁ LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES**

<b>304.1.1</b>	Calzada mínima:	7 metros
<b>304.1.2</b>	Sección Pública mínima:	12 metros
<b>304.1.3</b>	Andenes a cada lado:	1 metros cada uno
<b>304.1.4</b>	Zona verde a cada lado:	1.5 metros cada uno
<b>304.1.5</b>	Pendiente longitudinal máximo:	12%
<b>304.1.6</b>	Pendiente transversal mínimo:	1%

**304.2 SI SE TRATA DE VÍAS SECUNDARIAS O COLECTORAS**

<b>304.2.1</b>	Calzada mínima:	6 metros
----------------	-----------------	----------

<b>304.2.2</b>	Sección Pública mínima:	10 metros
<b>304.2.3</b>	Andenes a cada lado:	1.2 metros cada uno
<b>304.2.4</b>	Zona verde a cada lado:	1 metros cada uno
<b>304.2.5</b>	Pendiente longitudinal máximo:	16%
<b>304.2.6</b>	Pendiente transversal mínimo:	1%

### **304.3 SI SE TRATA DE VÍAS DE SERVICIO**

<b>304.3.1</b>	Calzada mínima:	4 metros
<b>304.3.2</b>	Sección Pública mínima:	10 metros
<b>304.3.3</b>	Andenes a cada lado:	1.2 metros cada uno
<b>304.3.4</b>	Zona verde a cada lado:	2 metros cada uno
<b>304.3.5</b>	Pendiente longitudinal máximo:	16%
<b>304.3.6</b>	Pendiente transversal mínimo:	1%

### **304.4 SI SE TRATA DE VÍAS PEATONALES**

<b>304.4.1</b>	Sección Pública mínima:	7 metros
<b>304.4.2</b>	Andenes a cada lado:	1 metros cada uno
<b>304.4.3</b>	Zona verde central:	5 metros

Las secciones mínimas de las vías vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales deberán regirse por los mínimos descritos anteriormente y respetar las vías obligadas que serán definidas por el Plan Vial del Municipio. Las secciones mínimas son las siguientes:



TIPO DE VÍA	SECCIÓN PÚBLICA	CALZADA C/LADO	ANDÉN C/LADO	ZONA VERDE	PENDIENTE LONGITUDINAL
Vía primaria	12m	7m	1.2m	1.3m	12%
Vía secundaria	10m	6m	1.2m	0.80m	16%
Vía de servicio	10m	4m	1.2m	1.8m	16%
Vía peatonal	7m	----	1m	----	----

- La pendiente transversal para todas las vías será mínimo de 1%.
- Para vivienda de interés social se permitirá en las vías peatonales y de servicio la ejecución de andenes de un (1) metro de ancho.
- La sección de las vías que tengan antejardín será determinada por el Plan Vial Municipal.
- Sobre vías peatonales con sección inferior a ocho (8) metros no se permiten edificaciones con más de dos (2) pisos de altura.

**PARÁGRAFO 1:** Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

**PARÁGRAFO 2:** Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas con excepción de las secundarias y terciarias en programas de "Vivienda de Interés Social", donde sólo se exigirá para la entrega al Municipio la sub-base y base debidamente conformadas.

**PARÁGRAFO 3:** Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse 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 doce (12) metros entre fachadas.

**PARÁGRAFO 4:** Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones viales del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO 5:** En todo nuevo proyecto de construcción en vías ya existentes, será discrecional de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

**PARÁGRAFO 6:** Estas especificaciones podrán ampliarse para proyectos directamente promovidos o construidos por el Municipio, o por propuesta de los particulares interesados, especialmente en los casos de vías especiales (por ejemplo la circunvalar o una avenida).

**PARÁGRAFO 7:** Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: Dos (2) contrahuellas más una (1) huella = 0.64 m. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a siete (7); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de tres (3) metros.

#### **ARTÍCULO 305: ESPECIFICACIONES PARA VÍAS VEREDALES.**

<b>305.1</b>	Calzada mínima:	5 metros
<b>305.2</b>	Cuneta, berma o andén (según el caso)	2 metros cada lado
<b>305.3</b>	Sección Pública mínima:	9 metros
<b>305.4</b>	Retiro mínimo al eje de la vía	15 metros
<b>305.5</b>	Pendiente longitudinal máximo:	16%
<b>305.6</b>	Pendiente transversal:	Superficie afirmada: 3%
	Superficie pavimentada:	1%

La superficie o rodadura deberá ser, al menos, afirmada.

**ARTÍCULO 306: 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:

- 306.1** La calzada vehicular tendrá como mínimo siete (7) metros (dos (2) carriles)
- 306.2** 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo

Territorial, o quien haga sus veces.

**306.3** Pendiente longitudinal máxima: 12%

**306.4** 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 trescientos (300) metros entre ejes centrales.

**PARÁGRAFO:** Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de tres con cincuenta (3.50) metros y una longitud mínima que depende de la jerarquización de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de treinta (30) metros.

**ARTÍCULO 307: VÍAS SIN SALIDA.** Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

**307.1** Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de dieciséis (16) metros con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

**307.2** Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de nueve (9) por dieciocho (18) metros, siendo los dieciocho (18) metros paralelos al eje de la vía.

**PARÁGRAFO:** La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de ochenta (80) metros.

**ARTÍCULO 308: 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 sesenta (60) y los noventa grados (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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a treinta y tres (33) metros 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 309: LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES.** La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de ochenta (80) metros 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 quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>.), destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

**ARTÍCULO 310: 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

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 Oficina de Obras Públicas y la Empresa 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, una vez esta se haya construido en su totalidad

**PARÁGRAFO:** Entiéndase 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 311: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VÍAS, ANDENES, ZONAS VERDES Y ÁREAS COMUNES CONSTRUÍDAS (EQUIPAMIENTO).** Las especificaciones y materiales a utilizar en la construcción de pavimentos, andenes y zonas verdes a ceder deberán cumplir las especificaciones y normas técnicas de las Empresas Públicas de Medellín –E.P.M.-

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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá al menos tres punto cincuenta (3.50) metros.

## CAPÍTULO VI

### REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTÍCULO 312: 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 313: 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.

## CAPÍTULO VII

### ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACIÓN

**ARTÍCULO 314: 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 315: 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 316: NIVELES DE URBANIZACIÓN.** Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo

**ARTÍCULO 317: PROYECTOS COMPLETOS.** Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

**ARTÍCULO 318: 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO 319: 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 acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arterias primarias o colectoras del Plan Vial.

**ARTÍCULO 320: 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 pre vías 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 321: CUERPOS DE AGUA EN URBANIZACIONES.** Los cuerpos de agua permanentes y transitorios no pueden ser cubiertos o canalizados (tubería, otros) sin previa autorización de CORNARE o la corporación que haga sus veces.

**ARTÍCULO 322: LLENOS.** Se permiten llenos en los sitios que por condiciones físicas de uso así lo requieran. Estos 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. Todo lleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos; se arborizará y no se dejarán materiales sueltos susceptibles a la erosión.

**ARTÍCULO 323: MANZANA.** Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

**323.1** El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 m<sup>2</sup>) ó punto sesenta y cuatro Hectáreas (0.64 Ha.).

**323.2** Longitud máxima de ciento metros (100 m), con posibilidades de pasajes peatonales espaciados no menos de treinta metros (30 m), debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.

**323.3** Distancia máxima de cincuenta metros (50 m) desde cualquier predio a la calzada vehicular.

**ARTÍCULO 324: 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 ochenta (80) a cuatrocientos (400) metros 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO 2:** Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de cinco metros cuadrados (5 m<sup>2</sup>) por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) y veinte metros (20 m) de ancho, como mínimo.

**ARTÍCULO 325: 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 las secciones que ellas determinen.

**ARTÍCULO 326: 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

**326.1.1** 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 No. 148144-08-A\* que es parte de este Acuerdo.

**326.1.2** 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 327: CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE LAS VÍAS LOCALES.** Son definidas en el Capítulo VI artículos 289-311 de este mismo título (Normas Urbanísticas Generales).

**ARTÍCULO 328: REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Las normas aplicables para las redes secundarias son las establecidas en el Capítulo VII artículo 312 y 313 de este mismo título.

Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de la respectiva empresa. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construidas por la empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.

**ARTÍCULO 329: 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 330: 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 artículos correspondientes de este mismo título.

**ARTÍCULO 331: 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:

**331.1** Se debe construir mínimo un (1) parqueadero por cada dos viviendas,



para uso privado y un (1) parqueadero por cada cinco (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 (2) parqueaderos (privados o de visitantes) por cada cinco (5) viviendas.

- 331.2** Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- 331.3** 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.
- 331.4** 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.
- 331.5** 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.
- 331.6** 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 dos punto cuarenta (2.40) metros por cuatro punto ochenta (4.80) metros; la sección de carril de circulación será de seis (6) metros para el parqueo a noventa grados (90°) en doble crujía; y cinco punto cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado.
- 331.7** La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del veinte por ciento (20%).
- 331.8** 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.
- 331.9** No podrán ocuparse como sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

**331.10** 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 cincuenta por ciento (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 los artículos respectivos correspondientes parqueaderos que se tratan en el presente acuerdo, 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 332: CONDICIONES DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS URBANÍSTICOS.**

**332.1 URBANIZACIONES Y CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS RESIDENCIALES.** Se consideran predominantemente residenciales las urbanizaciones o conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el cincuenta por ciento (50%) o más de las unidades o del área edificada esté destinada para vivienda en cualquiera de sus modalidades. Para el desarrollo de un lote mediante este tipo de ocupación del suelo deben considerarse las siguientes normas, además de todas las consideradas en este acuerdo de revisión que le sean aplicables.

Toda Urbanización o Conjunto Arquitectónico Residencial, deberá cumplir con la obligación del trámite para entrega de obras, previo a su ocupación.

**332.1.1 Normas Específicas.** Tanto para desarrollos urbanísticos por loteo, como para aquellos que se desarrollen mediante lotes individuales rigen las mismas normas en cuanto a áreas mínimas y alturas que combinadas con la densidad, los índices de construcción y ocupación (todos estos definidos en los artículos anteriores del presente acuerdo de revisión y las cesiones obligatorias que se describen a continuación) determinarán el número de viviendas y sus condiciones.

No se permitirá en el Municipio la construcción o desarrollo de urbanizaciones o conjuntos arquitectónicos residenciales cerrados.

Las densidades de acuerdo a la ubicación y tipo de desarrollo urbanístico estarán delimitadas por las U.E.F. de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR	DENSIDAD ALTA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD BAJA	TIPO VVDA°
U.E.F. Sur	90 Vvda/Ha	80 V/Ha	70 Vvda/ Ha	R-U, R-B, R-T *
U.E.F. Centro	No permitida	80 V/Ha	70 Vvda/ Ha	R-U, R-B, R-T,R-M
U.E.F. Norte	90 Vvda/Ha	80 V/Ha	70 Vvda/ Ha	R-U, R-B, R-T *

R-U: Residencial Unifamiliar  
R-B: Residencial Bifamiliar  
R-T: Residencial Trifamiliar  
R-M: Residencial Multifamiliar

\*En estas zonas sólo se permite el desarrollo Multifamiliar en lotes aislados, no como urbanizaciones o conjuntos arquitectónicos de edificios multifamiliares.

### **332.1.2 Retiros Mínimos**

**332.1.2.1** Para la Quebrada La Cimarronas: treinta (30) metros lineales a la cota máxima de inundación de la corriente de agua principal (según Acuerdo 016 de CORNARE y según estudio de amenaza y riesgo).

**332.1.2.2** El retiro a otras corrientes de agua será calculado para cada caso, aplicando lo establecido en el Documento Elementos Ambientales a tener en cuenta para la Delimitación de Retiros a Corrientes Hídricas y Nacimientos de Agua en el Suroriente Antioqueño de enero de 2006, segunda edición CORNARE.

**332.1.2.3** Tres (3) metros lineales a linderos del predio en bruto, éstos serán revisados y establecidos por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, de tal forma que no se generen lotes residuales sin posibilidades de desarrollo.

**332.1.2.4** Ocho (8) metros lineales a ejes de líneas de alta tensión.

**332.1.2.5** Doce (12) metros lineales a ejes de vías primarias (circunvalar, avenidas, vías intermunicipales pavimentadas).

**332.1.2.6** Los demás retiros ya establecidos para vías, según su jerarquía.

**PARÁGRAFO:** 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).

**ARTÍCULO 333: RECIBO DE LA URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN.**

Para que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, otorgue a los urbanizadores los permisos de subdivisión y venta, sea de lotes o viviendas que hacen parte del proyecto de urbanismo, será requisito fundamental que las obras correspondientes al urbanismo aprobado estén ejecutadas completamente.

Mediante la Resolución de aprobación que se expide una vez se cumple el procedimiento de cesión de áreas, 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 (8) días, el urbanizador deberá comunicar este hecho en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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.

- 333.1** Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos expedidas por las empresas públicas respectivas prestadoras de servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- 333.2** Acta de recibo de pavimentos y obras viales expedida por la Oficina de Obras Públicas del municipio.
- 333.3** Garantía de estabilidad por cinco (5) años de las obras construidas, a favor del municipio, en cuantía que cubra el diez por ciento (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.
- 333.4** Copia de la escritura pública de cesión, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**CAPÍTULO VIII****CESIONES Y COMPENSACIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 334: CESIONES URBANÍSTICAS.** Son la enajenación gratuita y obligatoria de tierras, mediante escritura pública, que hacen los particulares al municipio en contraprestación por la autorización de urbanizar, parcelar o construir. Su propósito es el de generar el espacio público y el equipamiento comunitario requeridos dentro de las zonas a desarrollar en el territorio municipal, como también

para hacer más equitativa la distribución de las cargas y beneficios surgidos de las actuaciones urbanísticas de urbanización, construcción y parcelación, según corresponda a predios urbanos o rurales respectivamente, tanto por proyectos colectivos como individuales.

**PARÁGRAFO 1:** Las cesiones que el municipio reciba hacen parte de su patrimonio de bienes de uso público y como tal deberán ser inventariadas.

**PARÁGRAFO 2:** El “Fondo de Cesiones Urbanísticas”, como cuenta separada en el presupuesto municipal, destinado a la construcción y dotación de equipamientos comunitarios, existe según Acuerdo Municipal 015 de 2001.

**ARTÍCULO 335: ÁREAS DE CESIÓN.** Para todo lote mayor de ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>) cuya destinación final vaya a ser la construcción de vivienda (urbanización, loteo) destinará las siguientes áreas mínimas como porcentaje del área bruta total del predio a desarrollar: ZONA URBANA, ÁREAS DE CESIÓN PARA PROYECTOS URBANÍSTICOS:

#### **ARTÍCULO 336: SESIONES URBANÍSTICAS**

**336.1 CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO (TIPO A).** Para espacio público entre el quince por ciento (15%) al veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable.

Todo proyecto deberá ceder por concepto de espacio público (vías, andenes, zonas verdes) un equivalente al quince por ciento (15%) al veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable. Los proyectos y como tal la obligación urbanística citada será compensada en dinero o especie como lo autoriza la Ley de Ordenamiento Territorial. En caso de optar por una compensación en dinero, ésta se hará siguiendo los lineamientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 0762 de 1998 que reglamentan los avalúos inmobiliarios y las compensaciones urbanísticas

No serán compensables de acuerdo con la Ley 9ª de 1993 los retiros viales obligatorios. No obstante, estos computarán como parte de las cesiones de espacio público antedichas, siempre y cuando las mismas se habiliten como espacio público efectivo, dotándolas de andenes, calzadas, ciclo rutas y demás equipamiento urbano.

En caso que dentro de los planes viales departamentales, municipales y nacionales, se tenga previsto un desarrollo vial que interfiera el proyecto de parcelación, el urbanizador deberá desarrollar el tramo vial correspondiente. Dichas vías también se computarán como parte de la cesión obligatoria.

**336.2 CESIONES COMUNALES CONSTRUIDAS CUBIERTAS (TIPO B).** Para equipamiento Entre el cinco por ciento (5%) al diez por ciento (10%) del área neta urbanizable.

Todo proyecto de parcelación o condominio deberá ceder al municipio por concepto de cesiones comunales construidas un equivalente el cinco por ciento (5%) al diez por ciento (10%) del área neta urbanizable, las cuales se realizarán conforme a las necesidades de equipamiento previstas en el área respectiva, de acuerdo con el cronograma de inversiones y equipamiento necesario determinado en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial.

En caso de que el equipamiento previsto para la zona dentro del P.B.O.T. ya haya sido completado y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, estime más conveniente una compensación en dinero ésta se realizará tomando como referencia el costo base del metro cuadrado ( $M^2$ ) de construcción, adoptado por el Municipio y actualizado o indexado mensualmente, acorde con los índices de crecimiento del costo del metro cuadrado ( $M^2$ ) de construcción reportado por CAMACOL o el método de actualización y cobro reglamentado por el municipio.

**PARÁGRAFO 1:** Para desarrollos urbanísticos por etapas se realizará las cesiones obligatorias correspondientes a cada etapa y para efectos de ventas de los lotes y/o construcción resultantes de cada etapa el desarrollo urbanístico (cesiones tipo A y B) deberá ser proporcional a cada etapa y estar completamente desarrollado en cada etapa.

**PARÁGRAFO 2:** La vivienda aislada que cumpla con las normas antes descritas estará exenta de áreas de cesión, salvo en aquellos casos en que se requiera áreas de cesión para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.

**PARÁGRAFO 3:** Para desarrollos urbanísticos por etapas se compensarán las cesiones obligatorias correspondientes a cada etapa y para efectos de ventas de los lotes y/o construcción resultantes de cada etapa, el desarrollo urbanístico debe estar completo en cada etapa (cesiones tipo A y B).

**PARÁGRAFO 4:** Los propietarios de los predios adyacentes a la Quebrada La Cimarronas que le cedan al municipio las zonas de retiro y la faja correspondiente a la circunvalar oriental, podrán desarrollar proyectos urbanísticos en el ciento por ciento (100%) del área útil del lote con acceso a la vía en su costado occidental, con un tratamiento especial en el cumplimiento de la normatividad. Éstos se computarán como parte de las cesiones de espacio público antedichas (cesiones tipo A y B), siempre y cuando las mismas se habiliten como espacio público efectivo, dotándolas de andenes, calzadas, ciclo rutas, parques infantiles, parque lineal y demás equipamiento urbano, por cuenta del urbanizador. Podrán considerarse como área de cesión las fajas de protección de los cuerpos de agua o parte de ellas que sean de uso público.

**PARÁGRAFO 5:** Las áreas de cesión para proyectos individuales se regirán de acuerdo a la norma específica.

**PARÁGRAFO 6:** Los porcentajes para Vivienda de Interés Social se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

Para lotes mayores de ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>) y menores de mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m<sup>2</sup>) deberá presentarse una propuesta urbanística cumpliendo con las vías obligadas y se permitirá la expedición de licencias en forma individual y loteo (subdivisión) hasta un máximo de cuatro (4) lotes y que el área de éstos no supere el cincuenta por ciento (50%) del área neta total (después de descontar y ceder las áreas de retiro y de vía). Para el caso, las áreas de cesión se entregarán según lo establecido en este artículo.

**ARTÍCULO 337: 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 338: ACCESIBILIDAD A ÁREAS CEDIDAS.** Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

**PARÁGRAFO:** 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 339: CESIÓN DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO.** Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberán presentar ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, los respectivos planos donde figuren las áreas de cesión, las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas. Este procedimiento será de acuerdo a lo contemplado en el Decreto 564 de 2006.

**PARÁGRAFO:** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, tendrá como condicionante y requisito para otorgar el permiso de enajenación y venta y para recibir mediante escritura pública las áreas de cesión correspondientes al proyecto que el urbanizador haya realizado y ejecutado la conformación de cada una de estas áreas (vías pavimentadas, andenes en concreto, zonas verdes engarmadas, áreas comunes y demás), de acuerdo con la normatividad del presente acuerdo, si el proyecto se realiza por etapas las áreas deberán ser las correspondientes a cada una.

Una vez construidas y adecuadas todas las áreas de cesión, se deberán entregar éstas por escritura pública al municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizarán conexiones de servicios públicos.

**ARTÍCULO 340: CESIÓN ESPECIAL PARA VÍAS.** Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al municipio.

**ARTÍCULO 341: 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 la Ley para este procedimiento.

**PARÁGRAFO 1:** 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.

**PARÁGRAFO 2:** En este artículo se tendrán en cuenta todas las consideraciones del Decreto 564 de 2006.

#### **ARTÍCULO 342: REFORMAS, ADICIONES Y LEGALIZACIONES:**

**342.1 LEGALIZACIONES.** Todas aquellas construcciones que no cumplan con las normas establecidas en este manual que no posean licencia de construcción habiéndola requerido y/o que hayan modificado lo estipulado en la licencia sin la autorización respectiva, siempre y cuando no estén dentro de las prohibiciones estipuladas en el artículo de prohibiciones del presente manual, podrán legalizarse.

**PARÁGRAFO 1:** No podrán legalizarse las áreas afectadas al uso público.

**PARÁGRAFO 2:** La legalización aplica para las construcciones anteriores a la vigencia del presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 3:** En todos los anteriores casos el propietario deberá renunciar a la franja correspondiente al ensanche según Plan Vial y a no exigir ningún valor cuando el municipio requiera el ensanche para la ampliación de la vía. La cesión se realizará a través de Acta ante Notario Público, con descargo en la Ficha Catastral.

**PARÁGRAFO 4:** Para las construcciones en altura sobre primeros pisos ya existentes afectados a ensanche, el propietario del primer (1) piso deberá renunciar a la franja correspondiente al mismo, según el Plan Vial y a no exigir ningún valor cuando el municipio requiera el ensanche para la ampliación de la vía. La cesión se realizará a través de Acta ante Notario Público con descargo, en la Ficha Catastral. A las nuevas construcciones del segundo (2) piso en adelante, se les aplicará el



ensanche, o para el caso, según el número de pisos.

**PARÁGRAFO 5:** Para los predios existentes antes de la aprobación del Acuerdo de Revisión y Ajustes del P.B.O.T. que cuenten con áreas inferiores a las establecidas para cada tipo de zona, serán tratados como caso especial a criterio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, respetando las densidades y normas establecidas en cada zona. Para los predios en zona rural se exceptúa lo referente a retiros de linderos, los cuales podrán ser menores que los aquí establecidos siempre que se tenga la autorización escrita del vecino colindante.

**342.2 REFORMAS Y ADICIONES.** Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito, y con el procedimiento que aquí se indica. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente acuerdo, con las excepciones que aquí se contemplen y cumplir todas las normas vigentes.

**PARÁGRAFO 1:** A juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrán tener un tratamiento especial en cuanto al cumplimiento de la reglamentación y normas urbanísticas (sea índices, dimensiones de patios y vacíos, de accesos y circulaciones, parqueaderos, entre otros), las adiciones o reformas menores y legalizaciones.

**PARÁGRAFO 2:** Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas, o consultorios, en zonas comerciales, podrán tener tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos siempre y cuando:

1. Se trate solamente de reformas menores, en primero (1) y segundo (2) piso y no se adicionen áreas significativas a la edificación.
2. Estar ubicadas en la Carrera 31 entre calles 27 y 30, ya que ésta corresponde a vía peatonal.

**PARÁGRAFO 3:** Construcción de andenes. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción en el Artículo correspondiente al tema.

**PARÁGRAFO 4:** Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores a punto ochenta (0.80) metros construidos y aprobados antes de la vigencia del Acuerdo 096 de 2000, que se vayan a adicionar O LEGALIZAR, deberán ajustarse a la norma sólo en la parte a construir.

**342.3 FACHADAS.** En las fachadas se permitirá la apertura de puertas, siempre y

cuando éstas no generen subdivisión en nuevas unidades de vivienda. No se autorizan dos (2) puertas para el mismo uso. Además de la puerta de acceso, se podrá autorizar puerta garaje adicional.

**PARÁGRAFO 1:** Toda reforma y/o construcción nueva que se adelante en la Calle de la Cerámica (carrera 31 entre calles 30 y 27), será alusiva a la labor artesanal del municipio; los enchapes de sus fachadas serán en cerámica artesanal, avalados por el Consejo Municipal de la Cultura, con aprobación de de la oficina de Planeación.

**PARAGRAFO 2:** El Consejo Municipal de la Cultura elaborará un catálogo con propuestas de acabados en cerámica artesanal y mosaicos para las fachadas, como opción para implementarlo en el resto del municipio.

**342.4 LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES A LA EXISTENCIA DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.** Cuando se requiera legalizar una construcción con edad superior a la existencia de Planeación Municipal (Acuerdo 023 de mayo 31 de 1973), la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, no liquidará los impuestos de delineación y se dará cumplimiento a los mismos requisitos del trámite de reconocimiento de construcciones, a excepción de la manifestación de que la vivienda será destinada a vivienda de interés social.

#### **ARTÍCULO 343: ENSANCHES**

**343.1 RETIRO EN PRIMER NIVEL.** Toda nueva construcción estará obligada a retirarse para completar la sección de vía mínima establecida por el Plan Vial, de acuerdo al tipo de vía. El retiro quedará al mismo nivel del andén, con material de acabado igual a éste y sin pórticos o estructuras que lo dividan, a partir del paramento así definido se permitirán los voladizos cumpliendo con la norma para estos.

**PARÁGRAFO 1:** El área de retiro (ensanche) quedará como espacio público, haciendo parte del andén y no podrá cercarse ni obstruirse con ningún tipo de material sea fijo o móvil

El incumplimiento de lo anterior acarrea para el propietario la no expedición del Certificado de Conexión de los servicios públicos y la adecuación de las obras mal ejecutadas a su costo.

**PARÁGRAFO 2:** Todas las demoliciones implican para el predio y el propietario el cumplimiento de lo anterior, respecto al retiro y al andén.

**343.2 PARA LOS SIGUIENTES CASOS NO SE EXIGIRÁ EL ENSANCHE:** Intervención de la fachada por demolición de la misma, apertura de vanos (puertas, ventanas u otros), ampliación de los vanos existentes, cambio total de los acabados,

bien sea por decisión del propietario o por casos fortuitos.

**PARÁGRAFO 1:** En todos los anteriores casos el propietario deberá renunciar a la franja correspondiente al ensanche según Plan Vial y a no exigir ningún valor cuando el municipio requiera el ensanche para la ampliación de la vía. La cesión se realizará a través de Acta ante Notario Público con descargo en la Ficha Catastral.

**PARÁGRAFO 2:** Las construcciones que sean declaradas patrimonio (histórico y arquitectónico) se regirán por el estudio y las normas aplicables a éstas.

**PARÁGRAFO 3:** Cuando por su diseño la vía contemple antejardín y éste sumado al andén iguale o sobrepase las dimensiones mínimas exigidas, no será obligatorio el retroceso.

**ARTÍCULO 344: COBRO DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y OTRAS TASAS.** La base para el cobro del impuesto de delineamiento por construcción, según el tipo de obra a ejecutarse (construcción o cualquiera de sus modalidades,) se determina por la respectiva área construida, al igual que otras tasas relacionadas con las actuaciones urbanísticas (delineación o alineamiento, nomenclatura, ocupación de vías, demolición, certificados), según lo definido en el Estatuto de Rentas Municipal.

**PARÁGRAFO:** No se contabilizarán como pisos, pero sí para el cobro del impuesto respectivo, los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación, mezanine o mansarda.

**ARTÍCULO 345: COBRO DE IMPUESTO POR LEGALIZACIÓN:** El impuesto de delineación se liquidará con base en la fecha de solicitud, según el artículo anterior y se incrementará un ciento por ciento (100%) por construir sin permiso y/o sin el cumplimiento de la norma.

**ARTÍCULO 346: COMERCIO:** Se incluyen dentro de la normatividad de este capítulo los proyectos cuyo principal uso es el comercial los cuales se denominarán para el efecto conjuntos comerciales; en aras de lograr una mayor claridad en cuanto a la terminología a emplear es conveniente dividirlos en las siguientes modalidades:

**346.1 CENTROS COMERCIALES** la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan una serie de locales para la venta de artículos o prestación de servicios mediante una trama de circulaciones internas o externas.

**346.2 PASAJES COMERCIALES** un espacio de paso cubierto y de conformación lineal que comunica dos (2) o más vías, a lo largo del cual se ubican locales para la actividad comercial o de servicios.

**346.3 ALMACÉN POR DEPARTAMENTOS:** Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes y una sola administración.

**PARÁGRAFO:** Se considera parte integrante de estos conjuntos comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales y oficinas en general y las áreas de servicios comunes. De estas áreas se definen las siguientes para mayor claridad:

**346.4 LOCALES:** El espacio cerrado destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

**346.5 BURBUJA:** Es el pequeño local de área mínima, que dispone de espacio cerrado para la ubicación de la mercancía y su dependiente, pero no admite el acceso y ubicación de usuarios en su interior. Por consiguiente, su localización deberá respetar libres las áreas de circulación y disponer de espacio exterior adicional a su alrededor para la atención a sus clientes, de forma tal que no entorpezca el libre desplazamiento o tránsito de las personas.

**346.6 VITRINA:** Es el espacio destinado únicamente a la exhibición de mercancías o productos. Su ubicación debe respetar libres de obstáculos, las áreas de circulación y no podrá ser utilizada como sitio de venta al público.

**346.7 LOCALIZACIÓN:** Los conjuntos comerciales se consideran con carácter de uso restringido en zonas residenciales. En todos los casos serán objeto de análisis específico. En general estos sólo podrán ubicarse en zonas de actividad múltiple, sin embargo se prevé que previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, sea factible su localización en los centros de equipamiento de las Unidades Espaciales de Funcionamiento.

Los locales comerciales con destinación a tabernas, heladerías, discotecas o similares con venta de licor al menudeo se consideran de uso prohibido en zona residencial.

**346.8 NORMAS GENERALES.** Todo establecimiento comercial deberá tener en cuenta lo definido en los artículos anteriores referentes a escaleras, accesos y circulaciones internas y demás que le sean aplicables.

**PARÁGRAFO 1:** Los establecimientos abiertos al público: discotecas, tabernas, heladerías y similares, deberán tener en cuenta desde su diseño un área de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por persona, así mismo deberán considerar una unidad sanitaria completa (sanitario, lavamanos) para damas y una unidad sanitaria completa (sanitario, lavamanos y orinal) para hombres, como mínimo. Igualmente, todo local comercial con esta destinación debe contar con ventilación natural y señalización adecuada para una eventual evacuación.

Si se encuentran ubicados en pisos superiores se debe demostrar la capacidad estructural del inmueble para albergar el número de personas para el cual fue diseñado, mediante una certificación estructural expedida por un ingeniero calculista debidamente matriculado.

**346.9 ÁREAS PARA RECREACIÓN Y SERVICIOS COLECTIVOS.** Se propenderá por incentivar el que los conjuntos comerciales ofrezcan áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado a ellos. En tal sentido, se exigirá a todo lote destinado a este uso un porcentaje del área neta del lote para este fin así:

**346.9.1** Lotes con un área bruta entre quinientos metros cuadrados ( $500 \text{ m}^2$ ) y dos mil quinientos metros cuadrados ( $2.500 \text{ m}^2$ ), el siete por ciento (7%) del área neta.

**346.9.2** Lotes con un área bruta entre dos mil quinientos metros cuadrados ( $2.500 \text{ m}^2$ ) y ocho mil metros cuadrados ( $8.000 \text{ m}^2$ ), el doce por ciento (12%) del área neta.

**346.9.3** Lotes con un área bruta mayor a ocho mil un metros cuadrados ( $8.001 \text{ m}^2$ ), el dieciséis por ciento (16%) del área neta.

**PARÁGRAFO 1:** No se contabilizará dentro de este porcentaje las áreas destinadas a circulaciones o las áreas residuales. Así mismo, éstas estarán integradas a las zonas públicas exteriores o a la circulación interna, al igual que deben estar dotadas de amoblamiento, el cual debe constar en los planos plenamente indicado y definido.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando se trate de conjuntos comerciales que dispongan de áreas destinadas a vivienda, esta norma se aplicará proporcionalmente al área ocupada en comercio y las normas correspondientes a la vivienda en la proporción que esta ocupe; se aclara expresamente que el área de la cual se deriva la obligación corresponderá al área total del lote independientemente de la proporción ocupada por cada actividad.

**PARÁGRAFO 3:** Si el proyecto está ubicado en zonas comerciales y la vivienda desarrollada en pisos superiores, el porcentaje obligatorio para área verde recreacional y de servicios colectivos correspondiente a la vivienda, será igual al exigido a las edificaciones multifamiliares, según el área del lote y podrá disponerse en terrazas en pisos superiores.

**346.10 ÁREAS PARA SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN.** En todo conjunto comercial deberá disponerse por lo menos el punto ocho por ciento (0.8%) del área total construida (destinada a este uso) para la ubicación de servicios tales como: oficinas, servicios sanitarios y depósitos para la administración del conjunto.

**346.11 CANTIDAD Y ÁREAS DE LOCALES.** En los conjuntos comerciales no

habrá restricción en cuanto a la cantidad, tamaño y frente de los locales. Sin embargo, el tamaño de estos sí debe prever que los empleados del local comercial deben caber dentro de él y atender a sus clientes desde el interior de estos.

**PARÁGRAFO:** Con el fin de revitalizar el espacio interior se deberá buscar que el ingreso a los locales comerciales sea a través de las áreas comunes del conjunto comercial. No se permitirá la distribución de locales, en los accesos a los pasajes, con longitudes mayores a diez metros (10 m) sin acceso directo por las zonas comunes de estos.

**346.12 CIRCULACIONES.** El ancho mínimo útil de las circulaciones horizontales cuando se dispongan en ambos costados, será de tres metros (3.00 m) y para aquellos que dispongan en un sólo costado será de dos metros (2.00 m).

En cualquiera de los dos (2) casos anteriores el proyecto debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cincuenta (50) metros de longitud a partir de los accesos exteriores de la edificación, se deben ampliar en punto treinta (0.35) metros por cada diez (10) metros de circulación adicional o fracción superior al cincuenta por ciento (50%); dicha sección debe conservarse en toda su longitud. Si el proyecto contempla escaleras, éstas se considerarán para el cálculo del recorrido y el ancho de éstas se definirá de acuerdo al Artículo 248.1
2. La sección transversal de las circulaciones horizontales no podrá ser obstruida o reducida por la ubicación, colocación o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, locales, jardineras o cualquier tipo de elemento fijo o móvil.
3. La altura mínima libre de la cubierta en las circulaciones o corredores será de dos punto setenta (2.70) metros libres entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso.
4. Cuando a través de una circulación única interna de un conjunto comercial se tenga acceso a edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseo, restaurantes, establecimientos públicos, etc. con capacidad para más de cuatrocientas (400) personas, la circulación deberá ampliarse en punto veinticinco metros (0.25 m) por cada cien (100) personas o proporcionalmente por fracción.
5. Si a través de las circulaciones se da acceso a otros usos en los pisos superiores como vivienda, se deberá conformar un vestíbulo debidamente delimitado, señalizado e independiente a la circulación del acceso.

En todo lo que tiene que ver con accesos y escaleras en cuanto al número y dimensiones deberá acogerse a lo especificado en los artículos

anteriores

**346.13 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.** Todo espacio interior de un conjunto comercial debe estar mínimo a cuarenta metros (40 m) de un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación naturales y ventilación o, en su defecto, cubierto con un domo instalado de tal forma que garantice las condiciones anteriores.

**346.14 ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.** El índice de ocupación para cualquier conjunto comercial será del ochenta por ciento (80%).

El índice de construcción será el que esté definido en el sector en el cual se ubique el proyecto. En la U.E.F. Centro éste será tres (3).

En los proyectos mixtos que prevean vivienda en los pisos superiores, el índice de construcción será el determinado para la vivienda, de acuerdo al sector de localización.

**346.15 SERVICIOS SANITARIOS.** Todo conjunto comercial deberá disponer de servicios sanitarios públicos y privados así:

Cuando los locales de un conjunto comercial tengan servicios sanitarios individuales, como parte integral de ellos sólo se exigirán servicios sanitarios para uso público, así:

- |    |                                   |                                |
|----|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1. | Un (1) inodoro para caballeros:   | por cada 25 locales o fracción |
| 2. | Un (1) inodoro para damas:        | por cada 15 locales o fracción |
| 3. | Un (1) orinal para caballeros:    | por cada 25 locales o fracción |
| 4. | Un (1) lavamanos para caballeros: | por cada 25 locales o fracción |
| 5. | Un (1) lavamanos para damas:      | por cada 25 locales o fracción |
| 6. | Un (1) lavatraperas               | por cada 10 locales            |

Si cada local no dispone de servicios sanitarios independientes, estos requerimientos serán así:

- |    |                                   |                                |
|----|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1. | Un (1) inodoro para caballeros:   | por cada 12 locales o fracción |
| 2. | Un (1) inodoro para damas:        | por cada 7 locales o fracción  |
| 3. | Un (1) orinal para caballeros:    | por cada 12 locales o fracción |
| 4. | Un (1) lavamanos para caballeros: | por cada 12 locales o fracción |
| 5. | Un (1) lavamanos para damas:      | por cada 12 locales o fracción |

6. Un (1) lavatraperas por cada 10 locales

Para los supermercados y almacenes por departamento, con área construida superior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) deberá disponer de una unidad completa (sanitario más lavamanos) para hombres y otra para mujeres por separado.

**346.16 PARQUEADEROS PARA COMERCIO.** Para conjuntos comerciales se tendrán los requerimientos enunciados a continuación; debe considerarse en proyectos mixtos con vivienda que ésta tendrá los requerimientos de su uso específico y para la parte comercial los de este uso en la debida proporción.

**346.16.1 Para locales comerciales**

De acuerdo al sector de ubicación tendrán los siguientes requerimientos:

1. Para los localizados en la U.E.F. Centro, se requerirá una (1) celda de parqueo por cada cuatro (4) locales o una (1) celda de parqueo por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de área neta en comercio, si el área total construida sobrepasa los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) construidos.
2. Para los localizados en las U.E.F. Norte y Sur, se requerirá una (1) celda de parqueo por cada seis (6) locales o una (1) celda de parqueo por cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de área neta en comercio, si el área total construida sobrepasa los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) construidos.

**346.16.2 Para oficinas**

De acuerdo al sector de ubicación tendrán los siguientes requerimientos:

1. Para los localizados en la U.E.F. Centro, se requerirá una (1) celda de parqueo por cada tres (3) oficinas.
2. Para los localizados en las U.E.F. Norte y Sur, se requerirá una (1) celda de parqueo por cada cuatro (4) oficinas.

**346.16.3 Para Supermercados y Almacenes por Departamentos**

Como mínimo, deberán disponer de una celda de parqueo por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) construidos, si esta obligación no es posible dentro del área del lote deberá certificar la suscripción de un contrato de arrendamiento o compra en otro lote aledaño al local.

**346.17 SEGURIDAD.** Todo conjunto comercial deberá cumplir las siguientes disposiciones sobre seguridad colectiva:



1. Toda edificación dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación destinada a comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total, deberá disponer de una boca de hidratante exterior a la edificación, próxima al acceso.
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, si las hay, 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. Todas las circulaciones deben estar debidamente señalizadas, especialmente en los cambios de niveles, enfatizando con señales visibles y claras el sentido y lugar de las salidas principales y de emergencia de la edificación.
6. No se admitirá el almacenamiento o la venta de tanques o pipetas de gases o combustibles tanto al exterior como al interior de las edificaciones destinadas a conjuntos comerciales.
7. No se admitirá la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustibles al exterior o al interior de las edificaciones destinadas a conjuntos comerciales. En casos excepcionales se permitirá el uso de estas siempre y cuando se diseñe y construya por parte de un profesional certificado por Empresas Públicas de Medellín –E.E.P.P.- para instalar redes de gas (quien asumirá la responsabilidad de la instalación) y se garantice la ventilación directa de los tanques o pipetas en las dimensiones técnicas de acuerdo al volumen de gases o combustibles contenidos en ellos.

**346.18 ACCESIBILIDAD A LOS LIMITADOS FÍSICOS.** Para el uso comercial en la modalidad de centros y pasajes comerciales, de servicios, institucional y recreativo, 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.

**ARTÍCULO 347: SERVICIOS.** El uso de servicios busca satisfacer necesidades complementarias a las básicas demandadas por la población en el desarrollo de la actividad cotidiana, frecuente o suntuaria.

La localización de estos usos se podrá hacer de acuerdo con la clasificación de usos del suelo en cada sector específico.

Si se trata de desarrollos mixtos en los cuales el uso principal sea comercio o vivienda deberán ceñirse a las normas correspondientes y al uso predominante.

**347.1 SERVICIOS HOTELEROS O DE HOSPEDAJE.** Los establecimientos hoteleros se consideran de uso restringido en las zonas residenciales y por tanto su ubicación se estudiará con base en este criterio.

Cualquier establecimiento público dedicado a prestar el servicio de alojamiento tendrá un área mínima de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>). Éstos no necesitarán del servicio de parqueo, pero la Secretaría de Planeación, o quien haga sus veces, podrá exigirlos si por circunstancias especiales se considera que es necesario para el buen funcionamiento de la zona, los cuales serán de una celda de parqueo por cada cuatro (4) habitaciones. Así mismo, cada habitación deberá contar con servicios sanitarios.

Este tipo de edificaciones se acogerá a las normas generales definidas en el subcapítulo I del presente Acuerdo.

**347.2 SERVICIOS DE SALUBRIDAD.** Comprende las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades. Las normas para este tipo de uso son las definidas por El Ministerio de Salud y necesariamente deberá contar con el concurso de arquitectos e ingenieros debidamente matriculados para garantizar las condiciones requeridas en este tipo de servicios.

La ubicación de este servicio en zona residencial será analizada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, quien determinará si autoriza o no la misma.

**347.3 CONSULTORIOS INDIVIDUALES:** Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del área municipal.

El área mínima para consultorio individual será de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>), el área mínima construida de centros médicos será de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 348: TERMINALES O CENTROS DE ACOPIO DE BUSES, TAXIS Y COLECTIVOS.** Estarán ubicadas en lotes con accesos y salidas debidamente controlados y cumplirán los siguientes requisitos:

1. Deberán tener un área útil mínima de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) para buses y busetas y de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) para taxis y colectivos.
2. Las puertas de acceso tendrán un ancho mínimo de siete metros (7 m)

para terminales de buses y de cinco punto ocho metros (5.8 m) para terminales de taxis y colectivos.

3. Los pisos deberán ser como mínimo en material granular con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento (2%) y máximas del ocho por ciento (8%).
4. Debe disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería.
5. El área destinada a estos servicios no podrá ser menor al cinco por ciento (5%) del área neta del lote.
6. Deberá disponer de cerramiento con altura mínima de tres metros (3.00 m), el cual no podrá ser transparente en los dos (2) primeros metros.
7. Las terminales cerradas deberán disponer de lugares para el lavado, brillo y mantenimiento menor de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y desarenadores para la disposición final de las aguas residuales, lo cual será verificado por la empresa prestadora de servicios públicos.
8. Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras por cada celda de parqueo.
9. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las siguientes para buses un rectángulo de tres punto cinco (3.5) metros por doce (12) metros; para colectivos (microbús) será un rectángulo de tres (3.0) metros por siete punto cinco (7.5) metros, para taxis un rectángulo de dos punto cinco (2.5) metros por cinco punto cinco (5.5) metros.
10. Las circulaciones mínimas requeridas para parqueo de buses serán de doce (12.00) metros, para parqueo de microbuses siete (7.00) metros y para taxis de seis (6.00) metros.
11. Deberá disponerse en la zona de acceso a la terminal de una bahía de aproximación o sobre ancho en la vía que garantice unas condiciones mínimas de visibilidad y evite la congestión propia de una actividad de este tipo. Para el efecto se dejará un sobre ancho en la vía que empezará mínimo diez (10.00) metros antes y terminará diez (10.00) metros después de la puerta de acceso, el sobre ancho o retraso con respecto a la calzada de esta debe ser por lo menos tres (3.0) metros.

**ARTÍCULO 349: SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO.** Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos, denominados servitecas, talleres, lavaderos de vehículos y centros de lubricación, que presten uno

o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase, suministro de repuestos menores en general y todo lo que tiene que ver con las reparaciones de mayor o menor magnitud, como pueden ser los servicios de latonería y pintura con o sin suministro de repuestos.

**349.1 LOCALIZACIÓN.** En sectores residenciales no se permitirá la ubicación de ninguno de estos establecimientos.

Podrán permitirse como uso restringido en otras zonas siempre y cuando cumplan unas condiciones mínimas:

1. El área mínima del local será de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).
2. El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
3. Estos establecimientos deberán tener como mínimo un sanitario público adicional a los sanitarios del personal empleado.
4. Deberán construirse trampas de grasas y desarenadoras en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos.
5. Las labores se realizarán al interior del local. En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.
6. No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.

**349.2 ÁREAS.** Los establecimientos para vehículos hasta de tres toneladas deben cumplir con las siguientes áreas:

**349.2.1 Servitecas: Lote mínimo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de quince metros (15 m).**

**349.2.2 Talleres, centros de lubricación y lavaderos de vehículos:** Área mínima de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) y frente mínimo de ocho metros (8 m). Para motocicletas se exigirá un área mínima de setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de cinco (5 m). Para vehículos cuyo peso sea mayor a tres (3) toneladas, el área mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de dieciocho metros (18 m).

**PARÁGRAFO:** No se permitirá la ocupación permanente o transitoria del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares. Igualmente no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la continuidad entre el andén y el antejardín.

**349.2.3 Talleres para bicicletas.** Podrán ubicarse en cualquier sector del Municipio siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de tres metros (3 m).

**ARTÍCULO 350: TRANSPORTE PÚBLICO.** A partir de la vigencia del presente acuerdo, las empresas prestadoras de servicios públicos de transporte terrestre, tanto las existentes como las que se asienten en el municipio, deberán contar con un Centro de Acopio para el abordaje y el descenso de sus pasajeros, el cual debe ser un espacio privado y cerrado con las condiciones mínimas de seguridad. Este deberá cumplir, en lo posible, lo contemplado en el Artículo 348.

**PARÁGRAFO 1:** Con las obras proyectadas en la ocupación de vías urbanas en sus calles y carreras, no se podrá afectar la movilidad del municipio, (obras como la división de vías del parque no afectan movilidad, distribución del espacio público y uso).

**PARÁGRAFO 2:** Este artículo será complementado y reglamentado una vez se formule e implemente el Plan de Movilidad.

**ARTÍCULO 351: BODEGAS DE ALMACENAJE.** La ubicación de bodegas para almacenar agroquímicos (gallinaza, abonos), materiales de construcción, tales como: arenas, cementos, triturado, adobe, hierro, tejas, entre otros, será permitida su ubicación desde la Calle 41 hasta finalizar la zona del perímetro urbano en todo el recorrido del costado norte en la vía hacia el Municipio de Rionegro.

**PARÁGRAFO:** Una vez construida la Circunvalar se incentivará a los comerciantes y mayoristas de bodegas y depósitos existentes para que se ubiquen en la zona antes delimitada.

## **CAPÍTULO IX**

### **USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 352: CORRESPONDENCIA DE TÉRMINOS.** Para todos los efectos, se consideran las mismas definiciones y clasificaciones adoptadas en las Normas Urbanísticas Estructurales Capítulo IV Usos del Suelo, artículos 159 a 166 y el Título III Capítulo I Zonificación artículos 96 al 107.

**ARTÍCULO 353: SECTORIZACIÓN URBANA.** A partir de las Unidades Espaciales de Funcionamiento y con el propósito de una mejor planificación del suelo y una eficiente prestación de servicios municipales, se determinan dentro del área urbana del Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, los siguientes sectores:

**353.1 SECTOR O U.E.F. SUR**

**353.2 SECTOR O U.E.F. CENTRO**

**353.3 SECTOR O U.E.F. NORTE**

**ARTÍCULO 354: 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:

**354.1 ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES**

**354.2 ZONAS ESPECIALIZADAS**

**354.3 ZONAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**

**PARÁGRAFO:** Se considera como Área 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 355: ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES.** Son las partes 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 356: USOS PERMITIDOS.** Los usos permitidos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

**RESIDENCIAL:** Vivienda de cualquier tipo, en predios destinados únicamente a ese uso o combinación con los otros usos permitidos en la zona.

**COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** De cobertura sectorial y municipal con restricciones.

**INDUSTRIAL:** Industrial pequeña.

**INSTITUCIONAL O RECREACIONAL**

**OTROS USOS** requerirán el concepto favorable de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 357: 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 358: ZONAS INSTITUCIONALES Y RECREACIONALES.** Son aquellas destinadas a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial, que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas, están, a su vez, inmersas en otras (residenciales, de actividades múltiples).

**ARTÍCULO 359: ZONAS SEMI-INDUSTRIALES Y ARTESANALES.** Tienen por objeto albergar establecimientos de carácter industrial “liviano” (pequeña y mediana industria) o de tipo artesanal, pero que no es conveniente que se encuentren mezcladas con las actividades múltiples, tales como talleres de mecánica, cerrajerías, ebanisterías o factorías artesanales de madera, cerámica, fique, etc. tanto por el tamaño que ocupan, como por los equipos que utilizan y por los espacios abiertos que son necesarios para las operaciones de cargue y descargue o simple parqueo de vehículos.

**ARTÍCULO 360: ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Son aquellas destinadas exclusivamente a la protección y conservación de sus condiciones naturales con cobertura vegetal, no permitiéndose otros tipos de uso; con el fin de preservar la supervivencia de especies vegetales y animales requeridas para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de retiro de los cauces de agua que cruzan el suelo urbano, así como de las zonas de cien (100) metros a la redonda de los nacimientos de agua, todo, de acuerdo con las normas de superior jerarquía que regulan la materia. En estas zonas se encuentran especialmente comprendidos los Parques Lineales, de los cuales se da cuenta en otros apartes del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 361: ZONAS DE ALTO RIESGO Y USO NO CONFORME.** En términos genéricos, son las zonas correspondientes a las llanuras de inundación, o

zonas que ofrecen peligros inminentes de erosión o alguna otra consideración de insalubridad para los habitantes que sobre ellas se pudieren encontrar, los cuales tendrán que ser reubicados a largo plazo a otras zonas que estén libres de peligros, en cumplimiento de las normas de superior jerarquía vigentes, de acuerdo a lo tratado en el Componente Urbano del P.B.O.T.

**PARÁGRAFO 1:** Las zonas de riesgo para la zona urbana se establecen según Estudio de Actualización de Amenazas en la Zona Urbana del Municipio de El Carmen de Viboral realizado en el año 2003 por el DAPARD, CORNARE y Municipio, Mapa 9 Aptitud de Usos de Suelo Simplificado, Mapa 6 Amenazas y Mapa de Usos de Suelo N°. 148144-01-A\*.

**PARÁGRAFO 2:** No se podrá conceder licencia de urbanización, construcción y sus modalidades en las zonas determinadas como de amenaza, éstas deberán ser convertidas en zonas de protección ambiental, con el uso ya indicado.

**ARTÍCULO 362: ZONA DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES.** Es la zona del casco urbano en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: sedes de servicio político-administrativos, 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 363: USOS PERMITIDOS.** Los usos del suelo y clase de establecimientos permitidos, en consonancia con la función que se le asigna a ésta zona, son:

- 363.1 RESIDENCIAL:** Viviendas de cualquier tipo, en predios especiales para ese uso o combinación de éste con otros usos permitidos en la zona.
- 363.2 COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** De cobertura sectorial, municipal o regional.
- 363.3 INDUSTRIAL:** Industria pequeña.
- 363.4 INSTITUCIONAL O RECREACIONAL**
- 363.5 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 de la Secretaría de Planeación.

**ARTÍCULO 364: ZONAS UBICADAS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** A estas zonas del territorio urbano les serán aplicables, en lo que sea



pertinente, todas las normas de usos del suelo que se han definido para las zonas ubicadas en el suelo urbano, tanto desde el punto de vista su clasificación (artículo 19 y siguientes), como de su reglamentación.

**ARTÍCULO 365: USOS DEL SUELO PARA LA ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA**

**365.1 USOS DEL SUELO ÁREA URBANA.** En las zonas residenciales permitir la venta de licor, pero con restricciones de horario, volumen en la música y otros aspectos que puedan hacer un manejo acorde al uso residencial; conforme el Código de Convivencia Ciudadana.

**PARÁGRAFO 1:** En la zona urbana y de expansión urbana se prohíbe la instalación, ubicación, apertura y funcionamiento de discotecas, bares, grilles y establecimientos con venta y consumo de licor, a una distancia menor de cien (100) metros a la redonda de instituciones educativas.

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades, industriales, comerciales y de servicios ubicadas en el sector residencial y en toda la zona urbana, serán reguladas, en cuanto al horario de funcionamiento y demás restricciones, por el Alcalde Municipal. De igual forma, las actividades que generaren conflictos de uso, también serán restringidas por el Alcalde Municipal.

**PARÁGRAFO 3:** En la zona urbana y de expansión urbana se prohíbe la instalación, ubicación apertura y funcionamiento de juegos de azar en un radio de influencia de doscientos metros (200 m) a la redonda de establecimientos educativos, hospitalarios o religiosos. (Artículo 150 del Estatuto de Rentas Municipal).

**365.1.1 Zona residencial**

**365.1.1.1 Usos permitidos zona residencial**

**D 1541-0 Elaboración de productos de panadería y conexos (pan, pasteles, arepas etc.)**

Explotación de mataderos y preparación y conservación de la carne, incluso la elaboración de chorizos. Grasas comestibles de origen animal, harinas y sémolas de carne y otros subproductos.

Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir.

Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo.

Fabricación de tapices y alfombras.

Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel.

Fabricación de productos de cerámica no refractaria, para uso no estructural. (Artículo de alfarería y loza).

- Fabricación de productos de hierro y acero excepto forja y fundición.  
 Forja de hierro y acero.  
 Tratamiento y procesamiento especializado de metales preciosos y no ferrosos a cambio de retribución.  
 Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones.
- F 4550-0** **Act. de servicios relacionados con la impresión, encuadernación, producción de caracteres de imprenta, planchas de impresión etc.**  
 Alquiler de equipo de construcción y demolición dotado de operarios.  
 Preparación del terreno. (Construcción).  
 Construcción de edificios completos y de partes de edificios; urbanización, obras de ingeniería civil.  
 Acondicionamiento de edificios.  
 Instalación de equipo eléctrico en hogares  
 Terminación de edificios
- G 5211**  
 Venta al por menor en almacenes no especializados con surtido de alimentos, bebidas y tabaco.  
 Venta al por menor de otros productos en almacenes no especializados.  
 Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes especializados.  
 Venta al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador.  
 Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir, calzado y artículos de cuero.  
 Venta al por menor de aparatos, artículos y equipos de uso doméstico.  
 Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio.  
 Venta al por menor de otros productos en almacenes especializados.  
 Venta al por menor en almacenes de artículos usados.  
 Venta al por menor de casas de venta por correo.  
 Venta al por menor en puestos de venta y mercados.  
 Otros tipos de venta al por menor no realizada en almacenes.  
 Hoteles, campamentos y otro tipo de hospedaje temporal.  
 Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas.
- I 6411-0**  
 Actividades postales nacionales.  
 Otras actividades de transporte complementarias (parqueaderos).  
 Actividades de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia a turistas.  
 Actividades jurídicas.

Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, asesoramiento en materia de impuestos.

Consultores en equipo de informática, consultores en programas de informática y suministro de programas de informática, procesamiento de datos, actividades relacionadas con base de datos, mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática, reparación de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad, reparación de máquinas de escribir, otras actividades de informática.

Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las Ciencias Naturales e Ingeniería.

Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.

Ensayos y análisis técnico.

Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.

Actividades de publicidad.

Publicidad por correo.

- K 7010-0** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.  
 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratar.  
 Alquiler de artículos de uso personal y doméstico al público en general  
 Alquiler de videos cintas.  
 Reparación de máquinas de escribir.  
 Actividades de fotografía.  
 Cobranza de cuentas, evaluación y calificación del grado de solvencia, publicidad directa por correo, producción de fotocopias, reproducción y otras actividades empresariales n.c.p.
- L 7511** Actividades de la administración pública en general.  
 Regulación de las actividades de los organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social.  
 Regulación y facilitación de la actividad económica  
 Actividades de servicios auxiliares para la administración pública en general.  
 Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
- N 8511-0** Actividades de hospitales.  
 Actividades de médicos y odontólogos.  
 Otras actividades relacionadas con la salud humana.  
 Actividades veterinarias.  
 Adiestramiento y readiestramiento. Servicios sociales sin alojamiento.
- O 5260-1** Reparación de calzado y otros artículos de cuero.

Reparaciones eléctricas.  
 Reparación de relojes y joyas.  
 Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel incluso limpieza en seco.  
 Actividades de organizaciones religiosas.  
 Peluquería y otros tratamientos de belleza.  
 Actividades de biblioteca y archivo.  
 Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.

Comercio minorista con expendio de licor al menudeo (con restricción de horario y música).

Reparación y mantenimiento de vehículos automotores motos y carros (con restricción como previa verificación del cumplimiento de unas adecuadas instalaciones locativas, que todas las actividades se realicen dentro del taller, sin ocupar el espacio público vía, andén y que cuente con el sistema de evacuación y pretratamiento conveniente de los desechos líquidos, previo concepto de la empresa prestadora del servicio público de alcantarillado.

### **365.1.1.2 Usos prohibidos zona residencial**

**A 0121-0** Cría de ganado vacuno y de ovejas, cabras, caballos, asnos, mulas y burdéganos; cría de ganado lechero.

**0122-1** Cría de animales domésticos y animales salvajes (cerdos, aves de corral, conejos).

**D 1820-3** Industria de adobo y teñido de pieles.  
 Curtido y adobo de cueros.  
 Aserrado y acepilladura de madera, incluso subproductos, fabricación de tabletas para la ensambladura de pisos de madera y de traviesas de madera para vías férreas, preservación de la madera.  
 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas.  
 Fabricación de pinturas, barnices y productos de revestimientos similares, tintas de imprenta y masillas.  
 Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir, perfumes y preparados de tocador.

**G 5050-0** Venta al por menor de combustibles para automotores.  
 Expendios de gas.  
 Venta al por mayor y al menudeo y bodegaje de materias primas agropecuarias, agroquímicos y animales vivos.  
 Venta al por mayor y por menor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos.  
 Venta de otros productos intermedios, desperdicios y desechos

(gallinaza y otros).

**K 7130-5** Alquiler de artículos de esparcimiento (bicicletas, caballos de montar, embarcaciones, equipos de deportes).

**L 7116-2** Otras actividades complementarias del transporte por vía terrestre  
Actividades de defensa.

**O 9219-3** Funcionamiento de salas de baile, discotecas, parques de diversión y esparcimiento.

I Otras actividades de entretenimiento (juegos electrónicos, máquinas tragamonedas, nintendos, etc.).

II Actividades de pompas fúnebres y actividades conexas.

**365.1.2** **Zona especializada**

**365.1.2.1** **Institucional y Recreativa**

**365.1.2.1.1** **Usos permitidos en la zona Institucional y Recreativa**

**D 1511-1** Explotación de mataderos y preparación y conservación de la carne, incluso la elaboración de chorizos. Grasas comestibles de origen animal, harinas y sémolas de carne y otros subproductos.

**F 4510-0** Preparación del terreno (construcción).

I Construcción de edificios completos y de partes de edificios, obras de ingeniería civil.

II Urbanización.

III Acondicionamiento de edificios.

IV Instalación de equipo eléctrico en hogares.

V Terminación de edificios.

**J 6511-0** Banca Central.

Intermediación monetaria realizada por bancos comerciales y otros bancos.

Intermediación monetaria realizada por cajas de ahorro e instituciones de crédito distintas a bancos.

Arrendamiento financiero.

Otros tipos de crédito.

Intermediación financiera realizada por instituciones de crédito distintas a bancos.

Distribución de fondos por medios distintos del otorgamiento de préstamos.

Planes de seguros de vida.

Planes de pensiones.

Planes de seguros generales.  
 Administración de mercados financieros.  
 Actividades bursátiles.  
 Actividades auxiliares de la intermediación financiera.  
 Actividades auxiliares de la financiación de planes de seguros y pensiones.

- K 7010-0** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.  
 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o contrata.  
 Servicios de consultores en equipos de informática.  
 Servicios de consultores en programas de informática y suministro de programas de informática.  
 Procesamiento de datos.  
 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las Ciencias Naturales e Ingeniería.  
 Investigaciones básicas y generales experimentales en el campo de la Biología, la Medicina y las Ciencias Físicas.  
 Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las Ciencias Sociales y las Humanidades.  
 Actividades jurídicas.  
 Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, asesoramiento en materia de impuestos.  
 Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.  
 Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión.
- 7414-1** Actividades de gestión de establecimientos agropecuarios.  
 Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión.  
 Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.  
 Actividades de publicidad.  
 Publicidad por correo.  
 Cobranza de cuentas, evaluación y calificación del grado de solvencia  
 publicidad directa por correo, producción de fotocopias, reproducción y otras actividades empresariales n.c.p.
- L 7511-0** Actividades de administración pública en general  
 Regulación de las actividades de los organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social.  
 Regulación y facilitación de la actividad económica.  
 Actividades de servicios auxiliares para la administración pública en general.  
 Actividades de defensa.  
 Actividades de mantenimiento de orden público y de seguridad.

Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.

**M 8010-0**

Enseñanza primaria.  
Enseñanza Secundaria de formación general.  
Enseñanza Secundaria de formación técnica y profesional.  
Enseñanza superior.  
Enseñanza de adultos y otro tipo de formación profesional.  
Actividades de escuelas de peluquería y tratamientos de belleza.

**N 8511-0**

Actividades de hospitales.  
Actividades de Médicos y Odontólogos.  
Otras actividades relacionadas con la salud humana.  
Actividades veterinarias.  
Servicios sociales con alojamiento.  
Adiestramiento y readiestramiento.  
Servicios sociales sin alojamiento

**O 9000-0**

Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares.  
Actividades de organizaciones empresariales y de empleadores.  
Actividades de organizaciones profesionales.  
Actividades de sindicatos.  
Actividades de organizaciones religiosas.  
Actividades de organizaciones políticas.  
Actividades de otras asociaciones.  
Producción de filmes y vídeo cintas.  
Distribución de filmes y vídeo cintas.  
Exhibición de filmes.  
Producción de programas de radio y televisión en combinación o no con su emisión.  
Producción de obras de teatro.  
Actividades de autores, compositores y otros artistas independientes.  
Escuelas de baile.  
Otras actividades de entretenimiento.  
Funcionamiento de salas de baile, discotecas, parques de diversión y lugares similares.  
Actividades de agencias de noticias.  
Actividades de biblioteca y archivo.  
Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.  
Actividades de jardines botánicos, zoológicos y de parques nacionales.  
Actividades deportivas.  
Otras actividades de esparcimiento.  
Actividades de contratación de artistas, filmes.  
Grabación de discos gramofónicos y cintas magnetofónicas.

Actividades de agencias de colocación y contratación de artistas.  
 Otras actividades de servicios de diversión y esparcimiento.  
 Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel incluso limpieza en seco.  
 Peluquería y otros tratamientos de belleza.  
 Otras actividades de servicios.

**P 9500-0** Hogares privados con servicio doméstico.

**Q 9900-0** Organizaciones y órganos extraterritoriales.

### **365.1.2.1.2 Usos prohibidos en la zona Institucional y Recreativa**

**G 5020-2** Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.  
 Venta al por menor de combustibles para automotores.  
 Venta al por menor y por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos.

**O 9303-0** Actividades de pompas fúnebres y actividades conexas.

### **365.1.2.2 Zona Semi Industrial y Artesanal**

#### **365.1.2.2.1 Usos permitidos en la Zona Semi Industrial y Artesanal**

**D 1511-1** Explotación de mataderos y preparación y conservación de la carne, incluso la elaboración de chorizos. Grasas comestibles de origen animal, harinas y sémolas de carne y otros subproductos.  
 Elaboración de grasas y aceites no comestibles.  
 Envase y conservación de frutas, legumbres y hortalizas.  
 Elaboración de harina y sémola de patata.  
 Elaboración de frutas, legumbres y hortalizas (frijoles cocidos, azúcar de uva).  
 Elaboración de grasas y aceites de origen vegetal y animal.  
 Elaboración de productos lácteos.  
 Molienda de granos: harinas, sémolas, cereales en granos, molienda de arroz y legumbres.  
 Residuos de molienda de granos.  
 Elaboración de sémolas y tortas de origen vegetal, incluso nueces.  
 Elaboración de tapioca, molienda de maíz húmedo.  
 Elaboración de productos derivados del almidón.  
 Elaboración de alimentos preparados para animales.  
 Elaboración de productos de panadería y conexos (pan, pasteles, arepas etc.).  
 Fábricas y refinerías e azúcar.  
 Elaboración de azúcar de arce, azúcar invertido y otros azúcares,



excepto de caña y remolacha.

**1543-0** Elaboración de cacao y chocolate y de productos de confitería.  
Elaboración de macarrones, fideos, alucuzcuz y productos faríneos similares.  
Elaboración de sopas que contienen carne.  
Elaboración de sopas que contienen legumbres, hortalizas y frutas.

**1549-4** Elaboración de alimentos de base de nueces.

- I Elaboración de café y sucedáneos del café, té, especias, condimentos, vinagre, levadura, huevo.
- II Elaboración de bebidas malteadas y malta.
- III Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales.
- IV Elaboración de productos de tabaco.
- V Preparación e hilatura de fibras textiles, tejedura de productos textiles.
- VI Acabado de productos textiles.
- VII Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir.
- VIII Fabricación de tapices y alfombras.
- IX Fabricación de cuerdas cordeles, bramantes y redes.
- X Fabricación de tejidos estrechos, trencillas y tules.
- XI Fabricación de tejidos de uso industrial (fieltro, tejidos bañados y laminados, lienzos de pintor).
- XII Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo.
- XIII Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel.
- XIV Fabricación de pieles artificiales.
- XV Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares, artículos de talabartería y guarnicionería.
- XVI Fabricación de calzado, excepto de caucho vulcanizado, caucho moldeado y plástico.
- XVII Fabricación de calzado confeccionado totalmente de madera.
- XVIII Fabricación de calzado de papel.
- XIX Aserrado y acepilladura de madera, incluso subproductos, fabricación de tabletas para la ensambladura de pisos de madera y de traviesas de madera para vías férreas, preservación de la madera.
- XX Fabricación de madera en polvo y aserrín.
- XXI Fabricación de hojas de madera para enchapado, tableros contrachapados, laminados y de partículas.
- XXII Fabricación de tableros de fibra y otros tableros para la construcción.
- XXIII Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones.

- XXIV Fabricación de productos de tonelería de madera.
- XXV Fabricación de materiales trenzables, cestas y otros artículos de caña.
- XXVI Procesamiento de corcho, fabricación de productos de corcho, pequeños artículos de madera.
- XXVII Fabricación de accesorios de madera (percheros para ropa y cortinas, no muebles en pie).
- XXVIII Fabricación de pasta de madera, papel y cartón.
- XXIX Fabricación de papel y cartón de base para producir papel revestido, satinado, engomado y laminado.
- XXX Fabricación de papel y cartón ondulado.
- XXXI Fabricación de envases y cajas de papel y cartón.
- XXXII Fabricación de artículos de papel y cartón (platos, utensilios, papel correspondencia, toallas etc.).
- XXXIII Actividades de servicios relacionadas con la impresión, encuadernación, producción de caracteres de imprenta, planchas de impresión etc.
- XXXIV Fabricación de jabones y preparados para limpiar, Perfumes, cosméticos y otros de tocador.
- XXXV Fabricación de productos de tejidos plásticos, excepto prendas de vestir (bolsos, artículos de hogar).
- XXXVI Fabricación de productos de cerámica no refractaria, para uso no estructural. (Artículos de alfarería y loza).
- XXXVII Fabricación de cerámica y arcilla no refractaria, para uso estructural.
  - I Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso.
  - II Fabricación de productos primarios de hierro y acero (excepto operaciones de forja y fundición).
  - III Fabricación de productos primarios de metales preciosos y no ferrosos (excepto forja y fundición).
  - IV Forja de hierro y acero.
  - V Forja de metales preciosos y no ferrosos.
  - VI Prensado y estampado de productos de metal.
  - VII Fabricación de productos metálicos de uso en oficinas, excepto muebles.
  - VIII Fabricación de pequeños artículos de metal.  
Tratamiento y procesamiento especializado de metales preciosos y no ferrosos a cambio de retribución.
    - I Fabricación de muebles de máquinas de coser, excepto los de metal.
    - II Fabricación de muebles metálicos de máquinas de coser.
    - III Fabricación de hornos y calentadores no eléctricos de uso doméstico.
    - IV Fabricación de lavaplatos, excepto los de uso doméstico.
    - V Fabricación de bicicletas para niños.
    - VI Fabricación de muebles y accesorios, excepto los de plástico y

- metal.
  - VII Fabricación de muebles y accesorios de metal.
  - VIII Fabricación e joyas y artículos conexos.
  - IX Fabricación de instrumentos de música.
  - X Fabricación de juegos y juguetes.
  - XI Fabricación de látigos y fustas.
  - XII Fabricación de velas y fósforos.
  - XIII Fabricación de plumas, lápices, joyas fantasía, paraguas, bastones, flores, pipas sellos y manufacturados.
- F 4510-0** Preparación del terreno (construcción).
- I Construcción de edificios completos y partes de edificios, obras de ingeniería civil.
  - II Urbanización.
- 4530-1** Acondicionamiento de edificios.
- I Instalación de equipo eléctrico en hogares.
  - II Terminación de Edificios.
  - III Alquiler de equipo de construcción y demolición dotado de operarios.
- G 5211** Venta al por menor en almacenes no especializados con surtido de alimentos, bebidas y tabaco.
- 1 Venta al por menor de otros productos en almacenes no Especializados.
- 5220** Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes especializados.
- 5231** Venta al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador.
- 5232** Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir, calzado y artículos de cuero.
- 5233** Venta al por menor de aparatos, artículos y equipos de uso doméstico.
- 5234** Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio.
- 5235** Venta al por menor de otros productos en almacenes especializados.
- 5236** Venta al por menor en almacenes de artículos usados.
- 5237** Venta al por menor de casas de venta por correo.
- 5238** Venta al por menor en puestos de venta y mercados.
- 5239** Otros tipos de venta al por menor no realizada en almacenes.
- 5240** Venta al por menor de combustibles para automotores.
- 5241** Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
- 5242** Venta al por mayor y por menor de combustibles sólidos, líquidos y

- 5243 gaseosos y productos conexos.
- 5244 Hoteles, campamentos y otro tipo de hospedaje temporal.
- 5244 Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas.

- J 6511-0 Banca Central.
  - I Intermediación monetaria realizada por bancos comerciales y otros bancos.
  - II Intermediación monetaria realizada por cajas de ahorro e instituciones de créditos distintas a bancos.

- K 7130-5 Alquiler de artículos de esparcimiento (bicicletas, caballos de montar, embarcaciones, deportes).

- I 7112-3 Estaciones terminales, servicios de mantenimiento para vehículos de circulación por carretera.

- L 7523-0 Actividades de mantenimiento de orden público y de seguridad.

#### **365.1.2.2 Usos prohibidos en la Zona Semi Industrial y Artesanal**

- D 1551-0 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, producción alcohol etílico de fermentos.
  - 1 Elaboración de vinos.
  - 2 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas.
  - 3 Fabricación de pinturas, barnices y productos de revestimientos similares, tintas de imprenta y masillas.
  - 4 Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir, perfumes y preparados de tocador.

- O 9219-3 Funcionamiento de salas de baile, discotecas, parques de diversión y esparcimiento.
  - 1 Actividades de pompas fúnebres y actividades conexas.

#### **365.1.2.3 ZONA ESPECIALIZADA: Actividad Múltiple**

##### **365.1.2.3.1 Usos permitidos en la Zona de Actividad Múltiple**

- D 1541-0 Elaboración de productos de panadería y conexos (pan, pasteles, arepas etc.).
  - 1 Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir.
  - 2 Fabricación de tapices y alfombras.
  - 3 Fabricación de cuerdas cordeles, bramantes y redes.

- 1730-0 Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo.

- 1810-0** Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel.
- 1912-0** Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares, artículos de talabartería y guarnicionería.
- I Fabricación de calzado, excepto de caucho vulcanizado, caucho moldeado y plástico.
  - II Fabricación de calzado confeccionado totalmente de madera.
  - III Fabricación de calzado de papel.
  - IV Fabricación de materiales trenzables, cestas y otros artículos de caña.
  - V Procesamiento de corcho, fabricación de productos de corcho, pequeños artículos de madera.
  - VI Fabricación de accesorios de madera (percheros para ropa y cortinas, no muebles en pie).
  - VII Fabricación de envase de papel y cartón.
  - VIII Impresión y grafado de papel de correspondencia y etiquetas.
  - IX Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones.
  - X Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas.
  - XI Otras actividades de edición (fotografías, grabados, postales, horarios, formularios, carteles etc.).
- 2221-0** Actividades de impresión (publicaciones periódicas, libros mapacatálogos etc), para editoriales.
- 2222-0** Actividades de servicios relacionadas con la impresión, encuadernación, producción de caracteres de imprenta, planchas de impresión etc.
- I Fabricación de muebles de máquinas de coser, excepto los de metal.
  - II Fabricación de muebles y accesorios, excepto los de plástico y metal.
  - III Fabricación de instrumentos de música.
- G 5010-1** Venta al por mayor de vehículos automotores.
- I Venta al por menor de vehículos automotores.
  - II Servicio de mantenimiento para el transporte por carretera.
  - III Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
  - IV Venta al por mayor de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores.
  - V Venta al por menor de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores.
  - VI Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.

- 5040-1** Venta al por mayor de motocicletas y trineos motorizados y de sus partes, piezas y accesorios.
- 5040-2** Venta al por menor de motocicletas y trineos motorizados y de sus partes, piezas y accesorios.
- I Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas.
  - II Mantenimiento y reparación de trineos motorizados.
  - III Venta al por menor de combustibles para automotor.
  - IV Venta al por mayor a cambio de una retribución o por contrata.
  - V Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y animales vivos.
  - VI Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabacos.
  - VII Venta al por mayor de productos textiles, prendas de vestir y calzado.
  - VIII Venta al por mayor de otros enseres domésticos.
- 5141-0** Venta al por mayor y menor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos.
- 1 Venta al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, fontanería y calefacción.
  - 2 Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales.
  - 3 Venta al por mayor de otros productos.
- G 5211** Venta al por menor en almacenes no especializados con surtido de alimentos, bebidas y tabaco.
- 1 Venta al por menor de otros productos en almacenes no especializados.
- 5220** Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes especializados.
- 5231** Venta al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador.
- 5232** Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir, calzado y artículos de cuero.
- 1 Venta al por menor de aparatos, artículos y equipos de uso doméstico.
  - 2 Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio.
  - I Venta al por menor de otros productos en almacenes especializados.
  - II Venta al por menor en almacenes de artículos usados.
  - III Venta al por menor de casas de venta por correo.

- IV Venta al por menor en puestos de venta y mercados.
  - V Otros tipos de venta al por menor no realizada en almacenes.
  - VI Venta al por menor de combustibles para automotores.
  - VII Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
  - VIII Venta al por mayor y por menor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos.
    - 1 Venta al por menor en almacenes de artículos usados.
    - 2 Venta al por menor de casas de venta por correo.
    - 3 Venta al por menor en puestos de venta y mercados.
    - 4 Otros tipos de venta al por menor no realizada en almacenes.
    - 5 Reparación de efectos personales y enseres domésticos.
- 5260-1** Reparación de calzado y otros artículos de cuero.
- I Reparaciones eléctricas.
  - II Reparación de relojes y joyas.
  - III Otros servicios de reparación.
  - IV Modificación y arreglo de artículos de tela de uso personal y doméstico.
- H 5510-0** Hoteles, campamentos y otro tipo de hospedaje temporal.
- 5510-1** Hoteles, casas de huéspedes, campamentos y otros lugares de alojamiento.
- 5510-2** Servicios de coche cama (prestados por unidades independientes).
- 5520-1** Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas.
- 5520-2** Servicios de vagón restaurantes (prestados por unidades independientes).
- I 6304-1** Actividades de agencias de viaje y organizadores de viaje.
- I Actividades de otras agencias de transporte.
  - II Actividades de postales nacionales.
  - III Actividades de correo, distintas de las actividades postales nacionales (por carretera).
  - IV Actividades de correo, distintas de las actividades postales nacionales (por vía aérea).
  - V Actividades de correo realizadas utilizando servicio público.
  - VI Funcionamiento de radio faro y estaciones de radar.
  - VII Otras actividades de telecomunicaciones.
  - VIII Transmisión de programas de radio y televisión a cambio de una retribución o por contrata.

- J 6511-0** Banca Central.
- I Intermediación monetaria realizada por bancos comerciales y otros y bancos.
- 6519-2** Intermediación monetaria realizada por cajas de ahorro e instituciones de crédito distintas a bancos.
- I Arrendamiento financiero.
  - II Otros tipos de crédito.
  - III Intermediación financiera realizada por instituciones de crédito distintas a bancos.
  - IV Distribución de fondos por medios distintos del otorgamiento de préstamos.
  - V Planes de seguros de vida
  - VI Planes de pensiones.
  - VII Planes de seguros generales.
  - VIII Administración de mercados financieros
  - IX Actividades bursátiles.
  - X Actividades auxiliares de la intermediación financiera.
  - XI Actividades auxiliares de la financiación de planes de seguros y pensiones.
- K 7010-0** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
- I Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratar.
  - II Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre.
  - III Alquiler de motocicletas.
  - IV Alquiler de equipo de transporte por vía acuática.
  - V Alquiler de equipo de transporte por vía aérea.
  - VI Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario.
  - VII Alquiler de maquinaria y equipo de construcción e ingeniería civil.
  - VIII Alquiler de maquinaria y equipo de oficina.
  - IX Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipos.
  - X Alquiler de artículos de uso personal y doméstico al público en general.
  - XI Alquiler de muebles de oficina.
  - XII Alquiler de vídeo cintas.
  - XIII Alquiler de equipo de teatro.
  - XIV Alquiler de artículos de esparcimiento (bicicletas, caballos de montar, embarcaciones, deportes).
  - XV Servicios de consultores en equipos de informática.
  - XVI Servicios de consultores en programas de informática y suministro de programas de informática.
  - XVII Procesamiento de datos.
  - XVIII Actividades relacionadas con base de datos.
  - XIX Reparación de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad



- XX Reparación de máquinas de escribir.
  - XXI Otras actividades de informática.
  - XXII Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las Ciencias Naturales e Ingeniería.
  - XXIII Investigaciones básicas y generales experimentales en el campo de las Ciencias Sociales y las Humanidades.
  - XXIV Actividades jurídicas.
  - XXV Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, asesoramiento en materia de impuestos.
  - XXVI Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.
  - XXVII Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión.
- 7414-1** Actividades de gestión de establecimientos agropecuarios.
- I Actividades de asesoramiento empresarial y en materia e gestión.
  - II Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.
  - III Ensayos y análisis técnicos.
  - IV Actividades de publicidad.
  - V Representación de editoriales.
  - VI Obtención y dotación de personal.
  - VII Actividades de investigación y seguridad.
  - VIII Actividades de limpieza de oficinas.
  - IX Actividades de Consejería.
  - X Actividades de fotografía.
  - XI Actividades de envase y empaque.
- 7499-1** Actividades de contestación de teléfonos.
- 7499-2** Publicidad por correo.
- 7499-3** Cobranza de cuentas, evaluación y calificación del grado de solvencia, publicidad directa por correo, producción fotocopias, reproducción y otras actividades empresariales n.c.p
- 7499-4** Actividades de agencias de colocación y contratación de artistas.
- L 7523-0** Actividades de mantenimiento de orden público y de seguridad.
- 1 Actividades de administración pública en general.
  - 2 Regulación de las actividades de los organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social.
  - 3 Regulación y facilitación de la actividad económica.
  - 4 Actividad de servicios auxiliares para la administración

- pública en general.
  - 5 Actividades de defensa.
  - 6 Actividades de mantenimiento de orden público y de seguridad.
  - 7 Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
- O 9111-0** Actividades de organizaciones empresariales y de empleadores.
  - 1 Actividades de organizaciones profesionales.
  - 2 Actividades de sindicatos.
- 9191-0** Actividades de organizaciones religiosas.
- 9192-0** Actividades de organizaciones políticas.
  - I Actividades de otras asociaciones.
  - II Producción de filmes y vídeo cintas.
  - III Distribución de filmes y vídeo cintas.
  - IV Exhibición de filmes.
  - V Producción de programas de radio y televisión en combinación o no con su emisión.
  - VI Producción de obras de teatro.
  - VII Actividades de autores, compositores y otros artistas independientes.
  - VIII Escuelas de baile.
  - IX Otras actividades de entretenimiento.
  - X Funcionamiento de salas de baile, discotecas, parques de diversión y lugares similares.
    - 1 Actividades e agencias de noticias.
    - 2 Actividades de biblioteca y archivo.
    - 3 Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.
    - 4 Actividades de jardines botánicos, zoológicos y de parques nacionales.
    - 5 Actividades deportivas.
    - 6 Otras actividades de esparcimiento.
- 9249-1** Actividades de contratación de artistas, filmes.
- 9249-2** Grabación de discos gramofónicos y cintas magnetofónicas.
- 9249-3** Actividades de agencias de colocación y contratación de artistas.
- 9249-4** Otras actividades de servicios de diversión y esparcimiento.
- 9301-0** Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso limpieza en seco.
- 9302-0** Peluquería y otros tratamientos de belleza.
- 9303-0** Actividades de pompas fúnebres y actividades conexas.
- 9309-0** Otras actividades de servicios.

**P 9500-0** Hogares privados con servicio doméstico.

**Q 9900-0** Organizaciones y órganos extraterritoriales

### CUADRO RESUMEN USOS DE SUELO

ZONA	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS		USO PROHIBIDO	OBSERVACIONES
		COMPLEMENTARIO Y/O COMPATIBLE	RESTRINGIDO		

<p><b>1.R ESI DE NCI AL</b></p>	<p>Vivienda unifamiliar , bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar y compartida.</p>	<p>Comercio minorista de productos de 1ª necesidad.</p>	<p>D 1511-1*, 2591** Comercio minorista con expendio de licor al menudeo (con restricción de horario y música) Reparación y mantenimiento de vehículos automotores (con restricción y previa verificación del cumplimiento de unas adecuadas instalaciones locativas, que todas las actividades se realicen dentro del taller sin ocupar el espacio vía, andén, y que cuente con el sistema de evacuación y pretratamiento adecuado de los desechos líquidos.</p>	<p>* Prohibida la explotación de mataderos, estrictas normas de control de emisión de olores. Requiere extractor de olores.</p>
---	--	---	---	---

		2710-1***, 2891-1*** 2892-2***	Expendio de Gas.	** Sólo en pequeña escala, a manera artesanal
	D 1541-0, 1721-0 1730-0, 1722-0			
	1810-0, 4540 G 5211, 5219	2022-0*** 2222-0***	Producción, venta y distribución de pólvora y fuegos artificiales.	***Restricción en horario y tamaño.
	5220, 5231, 5232	F 4550-0, 4530-2, 4510****, 4530****	Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipo.	*** Restricción en horario y tamaño, sólo en pequeña escala.
	Servicios menores de reparación.	4520-3**** G 5233, 5234	Recuperación y selección de material.	**** Restricción en horarios
	Servicios personales y oficinas.	5239, 5240 5251, 5252	A 0121-0, 0122-1 D 1820-3, 1911-0	***** No permitidos moteles y actividades conexas.
	Establecimientos de esparcimiento, alojamiento y servicios financieros.	5259, 5510*****, 5520*****	2010-1, 2412, 2422, 2424	
	I 6411-0, 7411-0 7412-0, 72, 7310-1	Depósitos de Mercancía.	D 5121-0, 5149-0 G 5020-2, 5050-0	***** Restricción en horario y tamaño de vehículos.
	7421-0, 7422-0,		5141-0	

			7413-0, 7430-1, 7499-2 K 7010-0, 7020-0 7130-1 N 8512-0 O 5260-1-3, 9302-0 9231-0, 9232-0	I 7191-01-02***** K 7250-2, 7494-0, 7499-3, 7130-3 L 7511, 7512, 7513, 7514, 7530. M N 8511-0, 8519-0 8520-0, 8532-1-2 O5260-2, 9301-0 9191-0****	K 7130-5 L 7116-2, 7522 O 9219-3, 9303-0 9219-2 Industria mayor pesada y liviana.	
<b>2</b>	<b>2</b>	Administración pública y seguridad, salud, educación, asistencia y protección social; culto; cultura, servicios personales, oficinas, financieros y comercio minorista.	Vivienda unifamiliar bifamiliar, trifamiliar y compartida. F, excepto F4550-0 J K 7010-0, 7020-0, 7210-0, 7220-0 7230-0, 7310-1-2 7320-0, 7411-0, 7412-0, 7413-0,	D 1511-1 K 7421-0 O* excepto O 9303-0	Producción, venta y distribución de pólvora y fuegos artificiales. G 5020-0, 5050-0 5141-0 O 9303-0	* Restricción en horarios si existe mucha vivienda aledaña (más del 50%).

		7414-1-2, 7499-2-3 L, M, N, P, Q			
<b>2</b>	<b>S E M I N D U S T R I A R A A R T E S A N A L</b>	Reparación y mantenimiento de vehículos. Recuperación y selección de material	Vivienda*	Producción, venta y distribución de pólvora y fuegos artificiales.	* Programas de vivienda, sólo a través de planes parciales.
<b>.2</b>		Depósito de mercancías. D 15 (excep. 1512-1-2 y 1549-3). 1600, 17, 1820-1, 1810-0, 1912-0, 1920-1-2-3, 2010-1-2, 2023-1, 2101-1-2 2102-1-2, 2109-1, 2222-0, 2520-1, 2691-0 2891-2-3, 2899-2, 2899-4, 2926-1-2, 2930-1, 3190-5, 3592-4, 3610-1-3, 3691-0, 3699-3	D 2424-1, 2693-0, 2695-0, 2710-1, 2720-2, 3699-2-6 F G Los permitidos en la zona residencial. I 7112-3 J 6511-0, 6519-1, 6519-2 K 7130-5 L 7523-0	D 1551-0, 1552-0 D 2412-0, 2422-0, 2424-0 O 9219-3  Industria mayor pesada y liviana.	

<p>2 · 3 P R O T E C C I O N</p>				<p>Las áreas destinadas a este uso deberán conservarse libres de construcciones o detener su desarrollo, de acuerdo al caso.</p>
<p>2 · 4 A L T O R I E S G O Y U S O N O C O N F O R M E</p>				<p>En las zonas definidas con estas características, no se permite la construcción de algún tipo de edificación. Adicionalmente se deberán emprender acciones de acuerdo al P.B.OT. tendientes al traslado de los usos del suelo y edificaciones en el mediano plazo.</p>



<b>3. ACTIVIDAD MULTIPLE</b>	<p>Vivienda unifamiliar, Bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar y compartida.</p> <p>Administración pública y seguridad, salud, educación, recreación y deporte.</p> <p>Comercio minorista de cualquier tipo. Cultura, servicios personales, oficinas, financieros. Industria: servicios menores de reparación e industria artesanal o familiar industrial.</p>	<p>D 1541-0, 1721-0,</p> <p>1730-0, 1722-0,</p> <p>1723-0, 1810-0, 1912-0, 1920-1-2-3, 2029-1-2-3, 2102-2</p> <p>2109-2, 2211-0,</p> <p>2212-0, 2219-0, 2221-0, 2222-0</p> <p>2926-1, 3610-1, 3692-1</p> <p>G, excepto 5149-0, H, I 6304-1, 6309-0 6411-0, 6412-1-2-3, 6420-1-2-3, J, K, L, O 91, 92, 93 P 95 Q 99</p>	<p>Talleres industriales escala media*.</p> <p>Establecimientos de esparcimiento, alojamiento y servicios financieros.</p> <p>J 7522-0**</p> <p>O 9303-0</p>	<p>Expendio de gas</p>	<p>* Industria no anexa vivienda, realizar acciones para mitigar contaminación.</p> <p>** Distancia a otros usos de la zona.</p>

## **CAPÍTULO X**

### **USOS DEL SUELO, NORMAS URBANÍSTICAS Y PARCELACIONES EN ZONA RURAL**

**ARTÍCULO 366: ZONIFICACIÓN RURAL.** Adóptese las siguientes zonas o áreas de competitividad ambiental (ACA) en el suelo rural:

- 366.1** El ACA de Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE) con sus Zonas de protección y de aptitud forestal (Zp y Zaf).
- 366.2** El ACA para la Regulación Hídrica (ACA-RH).
- 366.3** El ACA de Alta Densidad de Ocupación y actividades humanas (ACA-AD).
- 366.4** El ACA de Retiros de la Red Hídrica (ACA-Ret), que se superpone sobre las demás áreas e interconecta a todo el territorio.
- 366.5** El ACA para el Saneamiento básico subregional y local municipal (ACA-SB).
- 366.6** El ACA (por exposición a Amenazas y Riesgos) de acuerdo a Susceptibilidad a la Erosión (ACA-SE).

**ARTÍCULO 367: ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS.** 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 368: USOS DEL SUELO EN ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS-ZONAS DE PROTECCION.**

#### **368.1 USO PRINCIPAL (P) –SECTOR PRIMARIO**

- 368.1.1** El uso principal es el de bosque natural teniendo como objetivo, en los casos de alteración de la estructura, su recuperación en el mediano y largo plazo, hasta bosque primario o vegetación natural en un mínimo de un noventa y cinco por ciento (95%) de sus áreas (enrastramiento, en lo posible su enriquecimiento con especies forestales nativas).
- 368.1.2** 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.

**368.1.3** 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".

**368.1.4** 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.

#### **368.2 USO PRINCIPAL (P) –SECTOR SECUNDARIO**

**368.2.1** La agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de micro industria 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.

#### **368.3 USO PRINCIPAL (P) –SECTOR TERCIARIO**

**368.3.1** 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.

#### **368.4 USO COMPLEMENTARIO (C) –SECTOR PRIMARIO**

**368.4.1** 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 cinco por ciento (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.

#### **368.5 USO COMPLEMENTARIO (C) –SECTOR SECUNDARIO**

**368.5.1** Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

#### **368.6 USO COMPLEMENTARIO (C) –SECTOR TERCIARIO**

**368.6.1** 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.

**368.7 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR PRIMARIO**

**368.7.1** 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 cinco por ciento (5%) con destinación diferente a los usos principales.

**368.8 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR SECUNDARIO**

**368.8.1** Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

**368.9 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR TERCIARIO**

**368.9.1** Los usos del sector terciario no se pueden desarrollar en esta zona.

**368.10 USO PROHIBIDO (P) –SECTOR PRIMARIO**

**368.10.1** 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).

**368.11 USO PROHIBIDO (P) –SECTOR SECUNDARIO**

**368.11.1** La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

**368.12 USO PROHIBIDO (P) –SECTOR TERCIARIO**

**368.12.1** Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

**ARTÍCULO 369: NORMAS ESPECIFICAS EN ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS-ZONAS DE PROTECCION.**

**369.1 VIVIENDA.** No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

**369.2 TAMAÑO DE PREDIOS.** Para los predios localizados en zonas de protección no hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

**369.3 DENSIDADES Y ÁREA CONSTRUÍDA.** No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda (nueva).

**369.4 SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS.** En las Zonas de protección se permitirán construcciones nuevas sólo en las fincas ya establecidas al 6 de agosto 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:

**369.4.1** Cambio hacia las actividades y usos que define el citado artículo 3° del Acuerdo 016, en el noventa y cinco por ciento (95%) de la extensión del predio.

**369.4.2** El restante cinco por ciento (5%) del predio podrá ser ocupado.

**369.4.2.1** Con construcciones (vivienda principal y de mayordomo) que serán de bajo impacto en el terreno y los recursos naturales cuando son construcciones nuevas.

**369.4.2.2** Con áreas libres de cubierta forestal, dedicadas a actividades que protejan el suelo.

#### **ARTÍCULO 370: USOS DEL SUELO EN ECOSISTEMAS Estratégicos ZONAS DE APTITUD FORESTAL**

**370.1 USO PRINCIPAL-SECTOR PRIMARIO.** El uso Principal es el Bosque natural (Bn), con una mayor flexibilidad en relación con la meta de bosque primario mencionada para zonas de protección en el caso anterior, ya que la meta a mediano y largo plazo, para los predios incluidos en ellas, es la regeneración de la vegetación natural hacia bosque primario (con relación al cuarenta por ciento (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 sólo 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.

**370.2 USO PRINCIPAL-SECTOR SECUNDARIO.** Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de micro industria 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.

**370.3 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.

**370.4 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 veinte por ciento (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).

**370.5 USO COMPLEMENTARIO-SECTOR SECUNDARIO.** No aplicable.

**370.6 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.

**370.7 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 veinte por ciento (20%) con destinación diferente a los usos principales.

**370.8 USO RESTRINGIDO–SECTOR SECUNDARIO.** No son aplicables.

**370.9 USO RESTRINGIDO–SECTOR TERCIARIO.** No son aplicables.

**370.10 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).

**370.11 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).

**370.12 USO PROHIBIDO – SECTOR TERCIARIO.** Todos los usos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

#### **ARTÍCULO 371: NORMAS ESPECÍFICAS PARA ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS–ZONAS DE APTITUD FORESTAL**

**371.1 VIVIENDA.** Se permite la siguiente tipología de vivienda: Vivienda Campesina individual, Vivienda campesina o parcelación.

Se permitirá una densidad máxima de ocupación de una (1) vivienda por Hectárea.

**371.2 TAMAÑO DE LOS PREDIOS.** Para los predios localizados en zonas de aptitud forestal el tamaño mínimo de predios es de una (1) Hectárea. En algunos casos se permite ajustar una (1) Hectárea 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 una (1) Hectárea.

**371.3 DENSIDADES, ÁREA CONSTRUIDA Y ALTURAS.** El porcentaje máximo de ocupación y uso por predio en Zonas de aptitud forestal es del veinte por ciento (20%), con un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) y una máxima de seiscientos (600 m<sup>2</sup>). Las construcciones tendrán como máximo nueve (9) metros de altura, hasta dos (2) niveles y una (1) mansarda.

**371.4 OTRAS ESPECIFICACIONES.** Se permite la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un

máximo total de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) de área construida.

En cuanto al uso y las actividades permitidas en las Zonas de aptitud forestal del Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, se seguirán los siguientes lineamientos:

- 371.4.1** Se requiere de una cubierta boscosa y/o forestal en un ochenta por ciento (80%) de los predios.
- 371.4.2** De ese ochenta por ciento (80%) de cubierta de vegetación, por lo menos la mitad, cuarenta por ciento (40%) del área del predio, debe estar compuesta de bosques o rastrojos naturales.
- 371.4.3** Por otro lado, en ese ochenta por ciento (80%) el uso y actividades se deberán adecuar a lo establecido por el mencionado artículo 3° del Acuerdo 016.
- 371.4.4** Se da por hecho que en el veinte por ciento (20%) restante estarán ubicadas las construcciones principales, para las cuales rige lo establecido en el párrafo anterior.

**371.5 SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS.** Se permitirá la construcción en predios menores de una (1) Hectárea, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hechos anteriores a la fecha de aprobación del Acuerdo 096 de 2000). Siempre y cuando se cumplan las condiciones del artículo 369.4.

**ARTÍCULO 372: 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 373: USOS DEL SUELO EN ÁREAS DE RETIROS DE FUENTES DE AGUA**

#### **373.1 USO PRINCIPAL (P) –SECTOR PRIMARIO**

**373.1.1** 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.

**373.1.2** 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.

**373.1.3** 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).

**373.2 USO PRINCIPAL-SECTOR SECUNDARIO.** No aplicable.

**373.3 USO PRINCIPAL-SECTOR TERCIARIO.** Los servicios (serv), básicamente dos tipos de usos:

Infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación o de monitoreo en temáticas referentes: al entorno natural, la dinámica hídrica-vegetacional, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.;

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.

**373.4 USO COMPLEMENTARIO-SECTOR PRIMARIO**

**373.4.1** 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.

**373.4.2** 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 y largo plazo hacia bosque natural.

**373.4.3** 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 y largo plazo hacia bosque natural.

**373.5 USO COMPLEMENTARIOS-SECTOR SECUNDARIO.** No aplicable.

**373.6 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.

**373.7 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.

**373.8 USO RESTRINGIDO-SECTOR SECUNDARIO.** No aplicable.

**373.9 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.

**373.10 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.).

**373.11 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).

**373.12 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 374:                    NORMAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS DE RETIROS DE FUENTES DE AGUA**

**374.1            VIVIENDA.** No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es, en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

**374.2            TAMAÑO DE PREDIOS.** No hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

**374.3            DENSIDADES, ÁREA CONSTRUIDA Y ALTURAS.** No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda.

**374.4            RETIROS.** La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de treinta metros (30 m) 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).

**374.5            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 375: 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 376: USOS DEL SUELO EN ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA**

**376.1 USO PRINCIPAL (P) –SECTOR PRIMARIO**

**376.1.1** El Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a).

**376.1.2** 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.

**376.1.3** 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).

**376.2 USO PRINCIPAL–SECTOR SECUNDARIO.** No aplicable.

**376.3 USO PRINCIPAL-SECTOR TERCIARIO.** No aplicable;

**376.4 USO COMPLEMENTARIO-SECTOR PRIMARIO**

**376.4.1** 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.

**376.4.2** 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.

**376.5 USO COMPLEMENTARIO-SECTOR SECUNDARIO.** No aplicable.

**376.6 USO COMPLEMENTARIO-SECTOR TERCIARIO.** No aplicable.

**376.7 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.

**376.8 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.

**376.9 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.

**376.10 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).

**376.11 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).

**376.12 USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO.** Todos (serv, eq, viv, rd) cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido.

**ARTÍCULO 377: NORMAS ESPECÍFICAS EN ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA**

**377.1 VIVIENDA.** Se permite la siguiente topología de vivienda: Vivienda Campestre individual, Vivienda campesina o parcelación.

Para las zonas de Regulación hídrica se establece una densidad máxima de ocupación de una (1) vivienda por Hectárea.

**377.2 TAMAÑO DE PREDIOS.** Para los predios localizados en ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA el tamaño mínimo de predios es de una (1) Hectárea. Se permite ajustar una (1) Hectárea 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 cinco metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).

**377.3 DENSIDADES, ÁREA CONSTRUIDA Y ALTURAS.** El porcentaje máximo de ocupación y uso por predio en Zonas de aptitud forestal es del veinte por ciento (20%).

Área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) y máximo una (1) vivienda unifamiliar por Hectárea.

Máximos de área construida cubierta de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>).

Altura máxima de dos (2) pisos y mansarda.

**377.4 OTRAS ESPECIFICACIONES.** Un cincuenta por ciento (50%) como mínimo de los predios deberán ser dedicados a coberturas forestales permanentes (un treinta por ciento (30%) como mínimo en bosques naturales). Se da por hecho que en ese cincuenta por ciento (50%) estarán ubicadas las construcciones principales.

En ese cincuenta por ciento (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 cincuenta por ciento (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 zoocría 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 mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) de área construida.

**377.5 SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS.** Se permitirá la construcción en predios menores de una (1) Hectárea, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en Notaría (situaciones de hechos anteriores a la fecha de aprobación del Acuerdo 096 de 2.000). Siempre y cuando se cumplan las condiciones del en el 369.4.

**ARTÍCULO 378: USOS DEL SUELO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DEL ÁREA RURAL.** Adóptense para el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL las siguientes zonas de “Competitividad Económica” para los usos del suelo del área rural. La vocación principal del uso del suelo estará dada por la clasificación establecida en el Componente General, tema “Generalidades” y en el Componente Rural, así:

Zonas de competitividad agropecuaria municipal.

Zona de fomento y desarrollo agropecuario-Zfda.

Zonas de desarrollo agroforestal-Aptitud forestal-Zaf.

Zonas de desarrollo agroforestal-Regulación hídrica-Zrh.

Zonas de manejo agropecuario-Zma.

Zonas de restricción a nuevos desarrollos económicos Zp.

Zonas de uso mixto-Zma.

Zona de competitividad industrial municipal–Zci

Zona de competitividad de turismo y servicios–Zcts.

Zona de producción Forestal.

Zona de Producción Minera.

Las áreas que corresponden a estas zonas para el municipio se encuentran identificadas en el mapa N° 697224-01, 697224-02, 697224-03.

**PARÁGRAFO 1:** Para las zonas Zaf, Zrh y Zp se adopta y complementa la reglamentación de usos y normas específicas establecidas en los artículos 219-220.

**PARÁGRAFO 2:** Las unidades o establecimientos mixtos de cultivos y ganadería se clasifican en la actividad principal, según participación en el valor de la producción y/o área dedicada a la actividad, incluidos los Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP). Para La clasificación se adopta el sistema de la CIIU Serie M N° 4, Revisión 3. Naciones Unidas, N.U.

**PARÁGRAFO 3:** Las normas específicas que se establecen en el artículo 241 son para las zonas diferentes a Zaf, Zrh, Zp, ya tratadas atrás.

**ARTÍCULO 379: ZONAS DE FOMENTO Y DESARROLLO AGROPECUARIO-ZFDA.** Son las tierras más competitivas y tendrá preferencia en ellas el desarrollo de las actividades agropecuarias. Los números que se adicionan a la categoría entre paréntesis reseñan las divisiones de la clasificación CIU que incluye la actividad económica. La clasificación de los cultivos es la utilizada en lo el estudio de Usos potenciales del Suelo, CORNARE, 1995.

#### **379.1 USO PRINCIPAL (P)-SECTOR PRIMARIO**

**Agricultura: (A-0111-0113):** Cultivos limpios (ACLI), semi limpios (ACS) y densos (ACD), permanentes y transitorios, cultivos confinados de carácter puntual (hortalizas y Floricultivos).

**Ganadería: (A-012):** Ganadería (GPA), con énfasis en producción lechera en rotación con cultivos.

#### **379.2 USO COMPLEMENTARIO (C)-SECTOR PRIMARIO**

**Silvicultura: (A-020):** Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales, plantaciones productoras y productoras - protectoras (BPU - BPC).

**Pesca: (B-05):** Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

#### **379.3 USO COMPLEMENTARIO (C)-SECTOR SECUNDARIO**

**Industria manufacturera: (D1 y D2 Divisiones: 15-37)** Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

#### **379.4 USO COMPLEMENTARIO (C)- SECTOR TERCIARIO**

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85 -090)

#### **379.5 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR PRIMARIO**

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

#### **379.6 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR SECUNDARIO**



Industria manufacturera: (D3, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

### **379.7 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 380: ZONAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL-APTITUD FORESTAL-ZAF.** Área para desarrollar actividades económicas con protección del recurso forestal.

### **380.1 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 semi limpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

**Ganadería:** (A-012): Ganadería no intensiva.

### **380.2 USO PRINCIPAL (P)-SECTOR SECUNDARIO**

**Industria manufacturera:** (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos. Agroindustria.

### **380.3 USO COMPLEMENTARIO (C)-SECTOR PRIMARIO**

**Pesca:** (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

### **380.4 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

### **380.5 USO PROHIBIDO (PR)-SECTOR PRIMARIO**

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

### **380.6 USO PROHIBIDO (PR)-SECTOR SECUNDARIO**

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

### **380.7 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 381: ZONAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL-REGULACIÓN HÍDRICA-ZRH.** Área para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico.

### **381.1 USO PRINCIPAL (P)-SECTOR PRIMARIO**

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semi limpios (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.

### **381.2 USO PRINCIPAL (P)-SECTOR SECUNDARIO**

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

### **381.3 USO COMPLEMENTARIO (C)-SECTOR PRIMARIO**

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

#### **381.4 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)

#### **381.5 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)

#### **381.6 USO PROHIBIDO (PR)-SECTOR PRIMARIO**

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

#### **381.7 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 382: ZONAS DE MANEJO AGROPECUARIO Zma.** Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas.

#### **382.1 USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO**

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios (ACLI), semi limpios (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.

**382.2 USO PRINCIPAL (P)-SECTOR SECUNDARIO**

Industria manufacturera: (D1 Y D2, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

**382.3 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)

**382.4 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR PRIMARIO**

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

**382.5 USO RESTRINGIDO (R)-SECTOR SECUNDARIO**

Industria manufacturera: (D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

**382.6 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 383: ZONAS DE RESTRICCIÓN A NUEVOS DESARROLLOS ECONÓMICOS ZP.****383.1 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 231 se adoptan los usos y reglamentaciones estipulados en el artículo 221.

**383.2 ZONA DE USO MIXTO-ZMIX**

La característica fundamental de esta zona es la diversidad de actividades que permite desarrollar, aunque no en escalas y con especialización de competitividad económica.

**383.3 USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO**

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios (ACLI), semi limpios (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.

**383.4 USO PRINCIPAL (P) SECTOR SECUNDARIO**

Industria manufacturera: (D1 y D2 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

**383.5 USO PRINCIPAL (P) SECTOR TERCIARIO**

Comercio al por menor: (G--52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

**383.6 USO RESTRINGIDO (R) SECTOR SECUNDARIO**

Industria manufacturera: (D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

**383.7 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 388: ZONA DE COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL-ZCI.** Área especial para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

**388.1 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.

**388.2 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)

**388.3 USO COMPLEMENTARIO (C)-SECTOR PRIMARIO**

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios (ACLI), semi limpios (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.

**388.4 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 389: ZONA DE COMPETITIVIDAD DE TURISMO Y SERVICIOS**

**389.1 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.

**389.2 USO PRINCIPAL (P)-PRIMARIO**

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios (ACLI), semi limpios (ACS) y densos (ACD), permanentes y transitorios.

**389.3 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 390: ZONA DE PRODUCCIÓN MINERA.**

**390.1 USO PRINCIPAL (P)-SECTOR PRIMARIO**

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

**390.2 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 391: NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ÁREA RURAL DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA.** Las normas que regirán par las zonas Zp, Zaf y

Zrh ya fueron tratadas atrás dentro de este mismo capítulo.

- 391.1** Para las demás zonas de competitividad económica, se agrupan de la siguiente manera:
  - 391.1.1** Para las zonas agropecuarias: Zfda, Zpta, Zma,
  - 391.1.2** Para las zonas de competitividad industrial: Zci,
  - 391.1.3** Para las zonas de uso mixto, turismo y servicios: Zmixm, Xcts.
- 391.2** En cada una de este tipo de zonas se podrán desarrollar programas de vivienda bajo la modalidad: Vivienda Campestre Individual, Conjunto de Viviendas, Campestre (Parcelación) y Vivienda campesina, Condominio Campesino, de acuerdo a los siguientes conceptos:
  - 391.2.1. Vivienda Campestre individual:** Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el P.B.O.T., destinada al uso residencial y recreacional. Dado su carácter de vivienda no permanente, podrá contar con edificaciones complementarias para las actividades de vigilancia y mantenimiento. Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el P.B.O.T.
  - 391.2.2. Conjunto de viviendas campestres (parcelación):** Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural por el P.B.O.T., que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre. Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el P.B.O.T., bajo el criterio general de una baja densidad, dado su condición de vivienda no permanente.
  - 391.2.3. Vivienda Campesina:** Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el P.B.O.T., cuyo uso esta destinado a la vivienda permanente, y su actividad económica esta ligada directamente al campo. Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el P.B.O.T.
  - 391.2.4. 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 392: NORMAS PARA LAS ZONAS AGROPECUARIAS: Zfda, Zpta, Zma.**

**392.1 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA:** Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: Vivienda Campestre Individual, Vivienda campesina, Conjunto de Viviendas Campestre (Parcelación), Condominio campesino

**392.2 PARA PREDIOS INDIVIDUALES Y PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE INDIVIDUAL, VIVIENDA CAMPESINA INDIVIDUAL, CONDOMINIO CAMPESINO.**

**392.2.1 Tamaño de Predio.** Para vivienda aislada: Para los predios localizados en esta zona se requiere un área mínima de 1500 m<sup>2</sup>

**392.2.2 Densidad. Área Construida y Altura, Índices.**

**392.2.3 Densidad:** Para vivienda aislada: Se permite una densidad máxima de ocupación de: 1 vivienda por 1500 m<sup>2</sup>.

Para condominio campesino: 5 viviendas por hectárea.

**392.2.4 Área Construida:** El área mínima construida para vivienda será de 60 m<sup>2</sup>,

**392.2.5 Índices de Ocupación: 20 %.**

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 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.

**392.2.6 Índice de Construcción: 2.0**

**392.2.7 Altura:** Se autoriza una altura hasta de 9 metros, 2 niveles y mansarda

El índice de ocupación del 20% incluye viviendas, vías y construcciones, complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.

**392.2.8 Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales - STAR:** La vivienda aislada deberá dotarse de sistemas elementales de tratamiento de aguas residuales mediano pozos sépticos complementados con capacidad de remoción de carga contaminante no inferior al 80% y con campos de infiltración, según especificaciones técnicas de CORNARE y la Oficina de Planeación.

**392.2.9 Aprovechamiento de agua.** Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.

Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá registrarse ante la Empresa de Servicios Públicos correspondiente y contar con los permisos expedidos por CORNARE para este tipo de obras.

### **392.3 NORMATIVIDAD PARA CONJUNTO DE VIVIENDAS CAMPESTRE (PARCELACIÓN), CONDOMINIO CAMPESTRE Y LOTEOS.**

**392.3.1 Tamaño de Predio.** Para los lotes destinados a Conjunto de Viviendas Campestre (Parcelación), condominio campestre y Loteos., localizados en esta zona se requiere un área mínima de 3333 m<sup>2</sup>.

#### **392.3.2 Densidad, Área Construida y Altura.**

**392.3.2.1 Densidad:** Se permite una densidad máxima de ocupación de: 3 viviendas por Hectárea para parcelaciones y loteos, 4 viviendas por Hectárea para condominios.

**392.3.2.2 Área Construida:** El área mínima construida para vivienda será de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).

**392.3.2.3 Índices de Ocupación:** veinte por ciento (20%)

**392.3.2.4 Altura:** Se autoriza una altura hasta de nueve (9) metros, dos (2) niveles y mansarda.

El índice de ocupación del veinte por ciento (20%) incluye viviendas, vías y construcciones, complementarias. El ochenta por ciento (80%) restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.

#### **392.3.3 CESIONES URBANÍSTICAS**

**392.3.3.1 CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO (TIPO A).** Todo proyecto de parcelación o condominio, deberá ceder por concepto de espacio público (vías, andenes, zonas verdes) un equivalente al diez por ciento (10%) del área bruta del predio. Los proyectos de parcelación tendrán las características de unidad inmobiliaria cerrada y, como tal, la obligación urbanística citada será compensada en dinero o especie como lo autoriza la Ley de Ordenamiento Territorial. En caso de optar por una compensación en dinero, ésta se hará siguiendo los lineamientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 0762 de 1998 que reglamentan los avalúos inmobiliarios y las compensaciones urbanísticas

No serán compensables, de acuerdo con la Ley 9ª de 1993, los retiros viales

obligatorios. No obstante, éstos computarán como parte de las cesiones de espacio público antedichas, siempre y cuando las mismas se habiliten como espacio público efectivo, dotándolas de andenes, calzadas, ciclo rutas y demás equipamiento urbano.

En caso que dentro de los planes viales departamentales, municipales y nacionales, se tenga previsto un desarrollo vial que interfiera el proyecto de parcelación, el urbanizador deberá desarrollar el tramo vial correspondiente, dicho tramo estará exento del cierre autorizado para la parcelación. Dichas vías también se computarán como parte de la cesión obligatoria.

#### **392.3.3.2 CESIONES COMUNALES CONSTRUIDAS CUBIERTAS (TIPO B).**

Todo proyecto de parcelación o condominio deberá ceder al municipio por concepto de cesiones comunales construidas un equivalente al punto quince por ciento (0.15%) del área bruta del predio, las cuales se realizarán conforme a las necesidades de equipamiento previstas en el área respectiva, de acuerdo con el cronograma de inversiones y equipamiento necesario determinado en el Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial.

En caso de que el equipamiento previsto para la zona dentro del P.B.O.T. ya haya sido completado y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, estime más conveniente una compensación en dinero ésta se realizará tomando como referencia el costo base del metro cuadrado ( $M^2$ ) de construcción adoptado por el Municipio y actualizado o indexado mensualmente, de acuerdo con los índices de crecimiento del costo del metro cuadrado ( $M^2$ ) de construcción reportado por CAMACOL o el método de actualización y cobro reglamentado por el municipio.

Cuando se trate de subdivisión de un predio en cuatro (4) o más lotes, aplicarán todas las normas urbanísticas correspondientes a parcelaciones, exceptuando las sucesiones, en cuyo caso, independientemente del número de particiones, se elevará escritura, siempre y cuando el beneficiario haga parte de la sucesión.

**PARÁGRAFO:** La vivienda aislada que cumpla con las normas antes descritas estará exenta de áreas de cesión, salvo en aquellos casos en que se requiera áreas de cesión para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.

#### **392.3.4 SANEAMIENTO BÁSICO**

##### **392.3.4.1 SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES-STAR:**

Como regla general, el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales (STAR), deberá ser colectivo. No obstante, si existen condiciones técnicas previamente señaladas y acreditadas por un profesional idóneo y competente, la Secretaría de Planeación, o quien asuma sus funciones, podrá autorizar sistemas individuales o mixtos de tratamiento.

El Proyecto Urbanístico debe acreditar un plano hidrosanitario, firmado por un

profesional competente, y que esté aprobado por la empresa que tendrá a cargo la administración y operación del sistema de prestación de los servicios públicos domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado, incluido un sistema de tratamiento de aguas residuales con capacidad de remoción de carga contaminante no inferior al ochenta por ciento (80%). El sistema de remoción, servirá de soporte técnico para diligenciar el permiso de vertimientos ante la Corporación Autónoma Regional – CORNARE-.

También será viable una solución mixta o combinación de sistemas conjuntos y sistemas individuales, cuando las condiciones geomorfológicas o topográficas no posibiliten la implementación de un sólo sistema conjunto para todas las viviendas.

En caso de que la propiedad horizontal decida operar y administrar directamente el sistema de acueducto y alcantarillado, deberá dejar las constancias respecto a los estatutos y cuotas de administración y operación en sus reglamentos, incluido el Sistema de Disposición de Aguas Residuales.

**PARÁGRAFO:** Cuando no haya una empresa u organización comunitaria interesada en operar, mantener y administrar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, esta responsabilidad recaerá sobre la propiedad horizontal.

Hasta tanto no se consolide o conforme la propiedad horizontal, y en el evento en que no haya empresa u organizaciones interesadas en prestar estos servicios, la administración, mantenimiento y operación de los mismos estarán por cuenta del parcelador.

**392.3.4.2 APROVISIONAMIENTO DE AGUA.** Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.

El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos.

El propietario o administrador del proyecto urbanístico debe garantizar el autoabastecimiento y administración de los servicios públicos y deberá entregarlos diseños de redes firmados y rotulados por profesionales competentes, previamente aprobados por las empresas prestadoras de servicios.

Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá registrarse ante la Empresa de Servicios Públicos correspondiente y contar con los permisos expedidos por CORNARE para este tipo de obras.

## **392.4 RETIROS**

**392.4.1** A eje vial: El que corresponda al definido por el Plan Vial.

**392.4.2** A eje de servidumbre: cuatro (4) metros.

- 392.4.3** A linderos: diez (10) metros.
- 392.4.4** No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de quince (15) metros del lindero.
- 392.4.5** Los linderos de los retiros serán tratados con barreras vivas o vegetales.
- 392.4.6** A fuentes de agua: Para la Quebrada La Cimarronas: treinta (30) metros lineales a la cota máxima de inundación de la corriente de agua principal (según Acuerdo 016 de CORNARE).
- 392.4.7** El retiro a otras corrientes de agua y nacimientos será calculado para cada caso, aplicando lo establecido en el documento Elementos Ambientales a tener en cuenta para la delimitación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño de enero de 2006, segunda edición, CORNARE.
- 392.4.8** A líneas de alta tensión: El que exija la empresa prestadora del servicio.

**PARÁGRAFO:** Los reglamentos de Copropiedad podrán señalar parámetros más restrictivos.

### **392.5 OTRAS ESPECIFICACIONES GENERALES**

- 392.5.1** No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersion o por gravedad, a menos de doscientos (200) metros de fuentes de agua.
- 392.5.2** Los lotes que sobrepasen la pendiente del sesenta por ciento (60%) no podrán construirse; deberán ser utilizados como zonas protectoras. De acuerdo a la normatividad vigente de CORNARE.
- 392.5.3** En caso de que las áreas de cesión destinadas al uso institucional o de servicios no se requieran en el sector de localización del proyecto, podrá compensarse en dinero o su equivalente en terreno, en un sitio diferente donde se tenga proyectado un programa de servicios comunales, según lo definido en el Capítulo X de este mismo título.

**PARÁGRAFO 1:** Los asentamientos de floricultivos serán evaluados por el "Comité de Asentamientos Industriales, Comerciales y Especializados" del Municipio, el cual analizará los impactos ambientales, económicos y muy particularmente, los socio-culturales; y podrá ser objetado por principios de inconveniencia según lo establecido en el Estatuto Ambiental Municipal.

**PARÁGRAFO 2:** Los floricultores deberán cumplir con un área de cesión del cinco por ciento (5%) de área bruta del predio para usos comunales, espacio

público y equipamiento comunitario.

**PARÁGRAFO 3:** La reglamentación específica de este tipo de asentamientos productivos deberá estar contenida en el “Estatuto Ambiental Municipal”.

**392.5.4** Para redes domiciliarias de gas, en caso de ser parte de la propuesta de desarrollo, deberá entregarse el diseño avalado por el profesional idóneo competente en el ramo.

**ARTÍCULO 393: NORMATIVIDAD PARA CONDOMINIO RURAL CAMPESINO.** Con base en lo determinado en el art. 71.2.4. del Acuerdo Municipal 096 de 2000, se dará prioridad a la solución de vivienda campesina proveniente de las sucesiones o herencias; se fijan entonces estas normas para el espacio del predio sujeto a la partición por hijuelas, buscando preservar la capacidad productiva de la unidad agrícola familiar.

Para que un predio pueda ser desarrollado como condominio rural campesino se requerirá un área mínima de una hectárea. La densidad definida para este tipo de ocupación del suelo es de 8 viviendas/ha; es importante considerar que éste se desarrolla mediante el criterio de propiedad colectiva, mediante derechos de usufructo, basándose siempre en el criterio de la unidad familiar productiva.

Para la constitución de un desarrollo de este tipo se determinarán las siguientes áreas:

1. Un área exclusivamente dedicada a la construcción de viviendas, las cuales pueden ser adosadas.
2. Los terrenos aptos para la ubicación del sistema de saneamiento o pozos sépticos
3. Las zonas potencialmente más óptimas para el desarrollo agropecuario y
4. Las áreas de protección correspondientes a nacimientos de aguas.

Para este tipo de desarrollo se tendrán en cuenta las cesiones estipuladas en el artículo relativo a ellas; en este caso no se podrá aplicar el criterio de compensaciones urbanísticas y las áreas, tanto libres como construidas, serán para el disfrute y usufructo de la familia habitante del condominio (como áreas de copropiedad); por lo tanto las áreas colectivas construidas requeridas se acondicionarán de acuerdo a sus necesidades con la asesoría de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 394: NORMAS PARA LAS ZONAS DE COMPETENCIA INDUSTRIAL: Zci.** Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: Vivienda Campesina Individual, Vivienda campesina, Conjunto de Viviendas Campesina (Parcelación), Condominio Campesino

A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de las zonas agropecuarias (artículo 392), con las siguientes excepciones, para los Conjuntos de Viviendas Campestre (Parcelación), condominio campestre y Loteos, según Acuerdo 173 de CORNARE.

**394.1** **ÁREA MÍNIMA DE LOS PREDIOS Zci.:** cinco mil metros cuadrados (5.000 M<sup>2</sup>).

**394.2** **ÍNDICES DE OCUPACIÓN** para usos distintos a vivienda: sesenta por ciento (60%) entre edificación y pisos duros.

**394.3** **ÍNDICE DE OCUPACIÓN VIVIENDA.** Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: Vivienda Campestre Individual.

Conjunto de Viviendas Campestre (Parcelación) y Vivienda campesina,

**394.4** **TAMAÑO DE PREDIO VIVIENDA**

Para los predios localizados en esta zona se requiere mínimo tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).

**394.5** **DENSIDAD. ÁREA CONSTRUIDA Y ALTURA PARA VIVIENDA**

**394.5.1** Se permite una densidad máxima de ocupación de: dos (2) viviendas por Hectárea para parcelaciones y loteos. Tres (3) viviendas por Hectárea para condominios.

**394.5.2** **ÁREA CONSTRUIDA:** mínimo sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).

**394.5.3** **ÍNDICES DE OCUPACIÓN:** veinte por ciento (20%), el índice de ocupación del veinte por ciento (20%) incluye viviendas, vías y construcciones complementarias.

**394.5.4** **ALTURA:** Se autoriza una altura hasta de nueve (9) metros, dos (2) niveles y mansarda.

**394.6** **OTRAS ESPECIFICACIONES**

**394.6.1** Vías y zonas de parqueo.

**394.6.2** Si el proyecto industrial está sobre una vía principal, deberá contar con una vía de servicios.

**394.6.3** 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.

- 394.6.4** Áreas de cesión: Se exigirán para las áreas mínimas de lotes según el presente acuerdo.
- 394.6.5** Para proyectos de parques y/o urbanizaciones industriales, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, deberá suministrar las normas específicas a exigir.
- 394.6.6** **Retiros:** Se aplicarán los definidos PARA LAS ZONAS AGROPECUARIAS con excepción del retiro a servidumbre que será de quince (15) metros y se reforestarán con un cordón verde y paisajístico, para brindar un aspecto armónico con el medio ambiente.
- 394.7** **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.
- 394.8** **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 395: NORMAS PARA ZONAS DE USO MIXTO, TURISMO Y SERVICIOS: Zumix, Zcts.** Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: Vivienda Campestre Individual, Vivienda campesina, Conjunto de Viviendas Campestre (Parcelación), Condominio campesino. A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de las zonas agropecuarias, (artículo 392) Conjuntos de Viviendas Campestre (Parcelación), condominio campestre y Loteos, según Acuerdo 173 de CORNARE.

## **CAPÍTULO XI**

### **ZONAS SUBURBANAS**

**ARTÍCULO 396: DEFINICIÓN (SUELO SUBURBANO).** “Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales” (artículo 34 de la Ley 388 de 1997).



**ARTÍCULO 397: 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:

Que se tratara de zonas con uso habitacional o residencial concentrado, sobrepasando las densidades rurales más altas aceptables.

Que mostraran una intensa subdivisión predial, bien fuera como situación de hecho o mediante escritura pública.

Que los predios fueran adyacentes a vías carretables existentes o realmente muy próximos a ellas.

Que la línea de delimitación cubriera al máximo predios completos de pequeño tamaño.

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 398: IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS.** De acuerdo con los criterios anteriores, en el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, se identificarán y delimitarán las siguientes zonas suburbanas, tal como aparecen en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

I Zona Suburbana No. 1: Vereda La Aurora.

I Zona Suburbana No. 2: Vereda Betania.

I Zona Suburbana No. 3: Vereda Campo Alegre (sector "Puente Larga").

I Zona Suburbana No. 4: Vereda Campo Alegre.

I Zona Suburbana No. 5: La Chapa.

I Zona Suburbana No. 6: Guamito.

I Zona Suburbana No. 7: Aguas Claras.

I Zona Suburbana No. 8: Quirama.

Las ventanas de la zona suburbana serán tomadas de acuerdo a la actualización catastral del 2004.

**PARÁGRAFO:** Los predios ubicados en zonas con alta subdivisión predial, no contemplados en las ventanas o con áreas menores a las determinadas en éste artículo, se analizarán como casos especiales por el consejo consultivo de

planeación.

**398.1 SERVICIOS PÚBLICOS:** Es requisito indispensable que estas zonas posean servicios públicos domiciliarios, prestados por las empresas constituidas para este fin que prestan los servicios a escala urbana, o por empresas comunales.

Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicio de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la autoridad ambiental.

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. Estos diseños serán revisados por el D.A.P. o la Oficina competente que este asigne. No se permite vertimiento de aguas residuales a ninguna corriente de agua.

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.

Las conducciones de agua tanto en su estado natural como tratadas deberán ser adecuadas y por consiguiente no se permitirá conducirla a través de caños o desagües descubiertos.

**398.2 REQUERIMIENTOS Y SECCIÓN MÍNIMA DE LAS VÍAS.** Todo 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%).

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.

### **398.3 RETIROS MÍNIMOS**

A corrientes de aguas principales: 30 m

A otras corrientes menores: 20 m

A vías Nacionales o Departamentales: 15 m. del eje de la vía.

A vías veredales o internas: 12 m del eje.

Laterales y de fondo: para lotes nuevos 5 m del lindero. Para lotes mínimos (casos especiales) 3 m del lindero.

**PARÁGRAFO:** Para los hechos ya cumplidos (lote) a juicio de la oficina de planeación se podrá autorizar un retiro diferente.

Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de cinco metros (5 m) como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de diez metros (10 m).

La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos.

Los invernaderos deberán contemplar los retiros mínimos que aquí se estipulan, incluidos los de los linderos, los cuales deberán ser siempre de 5 m como mínimo.

#### **ARTÍCULO 399:                    NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS SUBURBANAS**

**399.1            VIVIENDA.** Podrán desarrollarse las siguientes tipologías de Vivienda unifamiliar: Vivienda Campestre Individual, Vivienda campesina, Conjunto de Viviendas Campestre (Parcelación), Condominio campesino

**399.2                            AREAS MÍNIMAS PARA LOTES.** Los lotes independientes en áreas suburbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

Cualquier lote en área suburbana deberá tener como mínimo 14 m de frente.

**399.1                            LOTEOS.** En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). 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 1000 m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO 1:** Para proyectos masivos de loteos o fraccionamientos nuevos (presentados por profesionales en ingeniería o arquitectura debidamente matriculados), si el número de lotes es igual o superior a cinco soluciones, en casos especiales (ubicados en los centros poblados de las zonas suburbanas) el área neta mínima de lote será de 400m<sup>2</sup>, incluyendo vía o de 300m<sup>2</sup>, 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, estos loteos deberán contemplar las

áreas de cesión determinadas para estas zonas. Se entiende que la aplicación de este párrafo sólo podrá hacerse para loteos con adecuado alcantarillado y su correspondiente sistema de tratamiento para aguas residuales.

Los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad al P.B.O.T., serán estudiados como casos especiales por la Oficina de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 2:** Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular; en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina de Planeación podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas (siempre y cuando dicho predio tenga fecha de apertura de matrícula inmobiliaria anterior al 16 de junio del 2000), pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

La mínima absoluta (para casos especiales) será de 250m<sup>2</sup> 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 = 70m<sup>2</sup>), el área mínima de lote privado será de 180 m<sup>2</sup>, 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) con un sistema de tratamiento privado, el cual será administrado por la misma comunidad a través de una junta constituida para tal fin.

**399.3 VIVIENDA EN ZONAS SUBURBANAS.** En estas zonas sólo se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar, es decir no se aceptará la construcción de vivienda bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

**399.3.1 Para las zonas suburbanas N° 1 – 7, excepto Quirama.** Los predios que se encuentren dentro de las ventanas (centros poblados y con alta subdivisión predial en zona suburbana) según actualización catastral de 2004, podrán considerarse como casos especiales y aplicarles un área mínima de 100 m<sup>2</sup>. para lote y construcción de vivienda unifamiliar, aplicándole la normatividad urbana. Igualmente para legalizar estos casos, una vez se realice una proyección urbanística de cada ventana la cual defina vías y áreas públicas, servicios públicos, etc.

**399.3.2 Patios y alturas.** La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y mansarda (9m). Para las viviendas ubicadas en las ventanas de la zona suburbana se aplicarán las normas relativas a patios, vacíos, iluminación, ventilación y circulaciones internas contempladas para el área urbana.

**399.3.3 Plantas de tratamiento de aguas residuales, para zona suburbana.** Los sistemas de tratamientos de aguas residuales deben cumplir con unas normas mínimas:

1. Conformación de un espacio verde periférico, no construido, que sirva de transición y aislamiento con los usos del suelo próximos y los medios que puedan ser afectados.
2. Debe hacerse un estudio que defina los inconvenientes y/o molestias potenciales a ocasionarse durante la construcción y operación de la planta, para garantizar la comodidad del vecindario, relacionada con efectos tales como: el ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, efectos estéticos, de higiene y salud pública, para casos de operación normal y de emergencia.
3. En éstas no se permitirá la construcción de sistemas de "by-pass" que posibiliten la descarga de aguas residuales directamente a las quebradas sin un tratamiento previo. Cuando se realice la reparación o el mantenimiento de algún elemento del sistema de tratamiento, este estará dotado de tal forma que garantice su funcionamiento ininterrumpido, de acuerdo a concepto técnico emitido por la empresa prestadora de servicios públicos municipales o la oficina de saneamiento urbano municipal.

**399.3.4 Cesiones obligatorias.** El lote individual (desarrollo predio a predio) que cumpla con las normas mínimas anteriores estará exento de cesión de áreas verdes, áreas libres para servicios comunales y de la cesión de las fajas para vías, salvo en aquellos casos que se requiera para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.

**ARTÍCULO 400: PARA CONJUNTO DE VIVIENDAS CAMPESTRE (PARCELACION), CONDOMINIO CAMPESTRE Y LOTEOS.**

**400.1 TAMAÑO DEL PREDIO.** Para los predios localizados en esta zona se requiere mínimo tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados (2500 m<sup>2</sup>) de área neta.

**400.2 DENSIDAD, ÁREA CONSTRUIDA Y ALTURA PARA VIVIENDA**

**400.3 DENSIDAD.** Se permite una densidad máxima de ocupación de: cuatro (4) viviendas por Hectárea

**400.4 ÁREA CONSTRUIDA:** mínimo sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).

**400.5 ÍNDICES DE OCUPACIÓN.** El índice de ocupación del treinta por ciento (30%) incluye viviendas, vías y construcciones complementarias.

**400.6 ALTURA:** Se autoriza una altura hasta de nueve (9) metros, dos (2) niveles y mansarda.

**400.7 RETIROS**

**400.8** A ejes de vías nacionales o departamentales: quince (15) metros.

**400.9** A eje de vías veredales o internas doce (12) metros.

**400.10** A servidumbre: cuatro (4) metros

**400.11** A linderos: diez (10) metros.

**PARÁGRAFO:** Para los hechos ya cumplidos (lote) existentes antes de la fecha de aprobación del Acuerdo de Revisión y Ajustes al P.B.O.T., se podrá autorizar un retiro de cinco (5) metros de los linderos.

**400.11.1** Los linderos de los retiros serán tratados con barreras vivas o vegetales, mallas, cetos o elementos transparentes, en ningún caso en mampostería.

**400.11.2** A fuentes de agua: Para la Quebrada La Cimarronas: treinta (30) metros lineales a la cota máxima de inundación de la corriente de agua principal (según Acuerdo 016 de CORNARE).

**400.11.3** El retiro a otras corrientes de agua y nacimientos será calculado para cada caso, aplicando lo establecido en el documento Elementos Ambientales a tener en cuenta para la Delimitación de Retiros A Corrientes Hídricas y Nacimientos de Agua en el Suroriente Antioqueño de enero de 2006, segunda edición, CORNARE.

**400.11.4** A líneas de alta tensión: El que exija la empresa prestadora del servicio.

**PARÁGRAFO:** Los reglamentos de Copropiedad podrán señalar parámetros más restrictivos.

#### **400.12 CESIONES URBANÍSTICAS**

**400.13 CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO (TIPO A).** Todo proyecto de parcelación o condominio deberá ceder por concepto de espacio público (vías, andenes, zonas verdes) un equivalente al diez por ciento (10%) del área bruta del predio. Los proyectos de parcelación tendrán las características de unidad inmobiliaria cerrada y como tal la obligación urbanística citada será compensada en dinero o especie como lo autoriza la Ley de Ordenamiento Territorial. En caso de optar por una compensación en dinero, esta se hará siguiendo los lineamientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 0762 de 1998 que reglamentan los avalúos inmobiliarios y las compensaciones urbanísticas.

No serán compensables de acuerdo con la Ley 9ª de 1993 los retiros viales obligatorios. No obstante, estos computaran como parte de las cesiones de espacio público antedichas, siempre y cuando las mismas se habiliten como espacio público efectivo, dotándolas de andenes, calzadas, ciclo rutas y demás equipamiento urbano.

En caso que dentro de los planes viales departamentales, municipales y nacionales,

se tenga previsto un desarrollo vial que interfiera el proyecto de parcelación, el urbanizador deberá desarrollar el tramo vial correspondiente, dicho tramo estará exento del cierre autorizado para la parcelación. Dichas vías también se computarán como parte de la cesión obligatoria.

#### **400.14 CESIONES COMUNALES CONSTRUIDAS CUBIERTAS (TIPO B).**

Todo proyecto de parcelación o condominio deberá ceder al municipio por concepto de cesiones comunales construidas un equivalente al 0.15% del área bruta del predio, las cuales se realizarán conforme a las necesidades de equipamiento previstas en el área respectiva de acuerdo con el cronograma de inversiones y equipamiento necesario determinado en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial.

En caso de que el equipamiento previsto para la zona dentro del P.B.O.T. ya haya sido completado y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, estime más conveniente una compensación en dinero ésta se realizará tomando como referencia el costo base del metro cuadrado (M<sup>2</sup>) de construcción adoptado por el Municipio y actualizado o indexado mensualmente, de acuerdo con los índices de crecimiento del costo del metro cuadrado (M<sup>2</sup>) de construcción reportado por CAMACOL o el método de actualización y cobro reglamentado por el municipio.

#### **400.15 SANEAMIENTO BÁSICO**

##### **400.15.1 SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES – STAR.-**

Como regla general el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales (STAR), deberá ser colectivo. No obstante, si existen condiciones técnicas previamente señaladas y acreditadas por un profesional idóneo y competente, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, podrá autorizar sistemas individuales o mixtos de tratamiento.

El Proyecto Urbanístico debe acreditar un plano Hidro-Sanitario, firmado por un profesional competente y que esté aprobado por la empresa que tendrá a cargo la administración y operación del sistema de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, incluido un sistema de tratamiento de aguas residuales con capacidad de remoción de carga contaminante no inferior al ochenta por ciento (80%). El sistema de remoción servirá de soporte técnico para diligenciar el permiso de vertimientos ante la Corporación Autónoma Regional – CORNARE-.

También será viable una solución mixta o combinación de sistemas conjuntos y sistemas individuales, cuando las condiciones geomorfológicas o topográficas no posibiliten la implementación de un sólo sistema conjunto para todas las viviendas.

En caso de que la propiedad horizontal decida operar y administrar directamente el sistema de acueducto y alcantarillado, deberá dejar las constancias respecto a los estatutos y cuotas de administración y operación en sus reglamentos, **incluido el**

**Sistema de Disposición de Aguas Residuales.**

Cuando no haya una empresa u organización comunitaria interesada en operar, mantener y administrar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, esta responsabilidad recaerá sobre la propiedad horizontal.

Hasta tanto no se consolide o conforme la propiedad horizontal, y en el evento en que no haya empresa u organizaciones interesadas en prestar estos servicios, la administración, mantenimiento y operación de los mismos estarán por cuenta del parcelador.

**400.15.2** La vivienda aislada deberá dotarse de sistemas elementales de tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos complementados con campos de infiltración, según especificaciones técnicas de CORNARE y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces.

**400.15.3 APROVISIONAMIENTO DE AGUA**

**400.15.4** Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la autoridad ambiental.

**400.15.5** El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos.

El propietario o administrador del proyecto urbanístico debe garantizar el autoabastecimiento y administración de los servicios públicos y deberá entregar los diseños de redes firmados y rotulados por profesionales competentes, previamente aprobados por las empresas prestadoras de servicios.

**400.15.6** Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá registrarse ante la Empresa de Servicios Públicos correspondiente y contar con los permisos expedidos por CORNARE para este tipo de obras.

**400.15.7** Para redes domiciliarias de gas, en caso de ser parte de la propuesta de desarrollo, deberá entregarse el diseño avalado por el profesional idóneo competente en el ramo.

**400.16 OTRAS ESPECIFICACIONES GENERALES**

**400.16.1** En caso de que las áreas de cesión destinadas al uso institucional o de servicios no se requieran en el sector de localización del proyecto, podrá compensarse en dinero o su equivalente en terreno, en un sitio diferente donde se tenga proyectado un programa de servicios comunales, según lo definido en el Capítulo X de este mismo título.



**400.16.2 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 diez metros (10 m), así: la calzada será de seis (6) metros y dos (2) metros a cada lado para adecuar una 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 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 (15.50 m), con pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%).

#### **ARTÍCULO 401: USOS PERMITIDOS**

Producción agrícola (A1), compatible con el uso residencial (en pequeña escala o de “pan coger”).

Industria pequeña (limpia y de poca intensidad de ocupación locativa).

Comercio y servicios de cobertura sectorial, con restricciones.

Residencial: es el uso principal, sólo unifamiliar, en combinación con usos de actividad múltiple compatibles.

Institucional y Recreativo: para los equipamientos propios de la zona, complementarios del uso residencial.

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

Agroindustria de menor tamaño, familiar y de producción limpia.

Asentamientos turísticos y agroturísticos.

**PARÁGRAFO:** En general, instalaciones que sean necesarias para el mejor servicio a la 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 402: COMERCIO EN ZONA SUBURBANA**

**402.1** En esta zona se permite el comercio minorista básico de índole cotidiano. Para este tipo de comercio se permiten locales con un área mínima construida de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de tres metros lineales (3 ml), el cual hará parte integral de un predio que cumpla el área mínima aprobada para la

zona.

**402.2** En los centros poblados de la zona suburbana se permite además del anterior el comercio minorista básico de índole frecuente (almacenes, estancos y agencias de licor sin consumo en el establecimiento, librerías, ferretería menor y mercado). Para este tipo de comercio se permite un área construida de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).

**402.3** Sobre vías carácter primario o secundario (nacionales o departamentales) se permitirá el desarrollo de actividades múltiples, la ubicación de establecimientos con consumo de licor al menudeo; estos no podrán estar ubicados a una distancia a una distancia menor de cien (100) metros a la redonda de instituciones educativas; deben, así mismo, cumplir con todas las normas para establecimientos abiertos al público vigentes.

## CAPÍTULO XII

### CONSIDERACIONES GENERALES DE APLICACIÓN A TODA LA ZONIFICACIÓN RURAL

**ARTÍCULO 403: SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.** Cuando se trate de subdivisión de un predio en cuatro (4) o más lotes, aplicarán todas las normas urbanísticas correspondientes a parcelaciones, exceptuando las sucesiones, en cuyo caso, independientemente del número de particiones, se elevará escritura pública, siempre y cuando el beneficiario haga parte de la sucesión y además el predio cumpla con el área mínima según la zona donde esté ubicado.

**PARÁGRAFO:** Cuando se trate de subdivisiones prediales cuya destinación de los terrenos sea para proyectos de beneficio comunitario, se podrán admitir áreas inferiores a la mínima única y exclusivamente a favor de entidades u organizaciones sin ánimo de lucro (debidamente certificada dicha entidad). Esta autorización será otorgada a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, siempre y cuando se cumpla con los demás requisitos.

**ARTÍCULO 404: HECHOS CUMPLIDOS.** Para los predios existentes antes de la aprobación del Acuerdo de Revisión y Ajustes del P.B.O.T. que cuenten con áreas inferiores a las establecidas para cada tipo de zona, serán tratados como caso especial a criterio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, respetando las densidades y normas establecidas en cada zona. Se exceptúa lo referente a retiros de linderos, los cuales podrán ser menores que los aquí establecidos siempre que se tenga la autorización escrita del vecino colindante.

**PARÁGRAFO:** La vivienda aislada que cumpla con las normas antes

descritas estará exenta de áreas de cesión, salvo en aquellos casos en que se requiera áreas de cesión para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.

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.

**ARTÍCULO 405: LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS AGRUPADAS PARA LA ZONA RURAL Y SUBURBANA.** Todas aquellas construcciones que no cumplan con las normas establecidas en este manual, que no posean licencia de construcción habiéndola requerido y/o que hayan modificado lo estipulado en la licencia sin la autorización respectiva, siempre y cuando no afecten áreas de uso público o estén dentro de las prohibiciones estipuladas en el artículo de prohibiciones del presente acuerdo, podrán legalizarse.

**PARÁGRAFO 1:** La legalización de viviendas agrupadas se tendrá en cuenta siempre y cuando ocupen hasta la décima (10<sup>a</sup>) parte del lote. Su localización conforme un conjunto o vecindario, sin tener que ser contiguas o adosadas y cumpliendo el índice de ocupación.

**PARÁGRAFO 2:** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, elaborará un diagnóstico acerca de las presiones de subdivisión de la tierra para la construcción de viviendas en el área rural y de los hechos cumplidos, en cuanto a la subdivisión de la tierra. De igual forma, estudiará las alternativas de solución de cada uno de los casos mediante la elaboración de un programa pedagógico participativo con los demandantes y los vecinos (jornadas de acuerdos municipales o pactos sociales y de compromiso avalados por la Personería Municipal, Juez Promiscuo o de Paz, Conciliadores en Equidad).

**PARÁGRAFO 3:** Las áreas con tendencia a la subdivisión con tamaños por fuera de la norma, podrán someterse al estudio de impacto y proponer soluciones de contingencia como hechos cumplidos. Estos vecindarios rurales deben cumplir los requerimientos de los sistemas estructurantes, los usos del suelo y sólo para personas residentes en el municipio y que posean sólo esa vivienda o carecen de ella.

**PARÁGRAFO 4:** El proceso anterior deberá ser abordado directamente por la Administración Municipal consultando con las organizaciones comunitarias: Junta de Acción Comunal, Junta de Acueducto Rural comunidad beneficiaria y presentarlo al Concejo para su adopción como Acuerdo Municipal.

## TÍTULO IV

### NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

## CAPÍTULO I

### CONCEPTUALIZACIÓN

**ARTÍCULO 406:**           **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.

## CAPÍTULO II

### PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO

**ARTÍCULO 407:**           **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 408:**           **IDENTIFICACION DE PREDIOS DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIO.** Al momento de entrar en vigencia el presente P.B.O.T. no se identificaron predios de desarrollo y/o de construcción prioritaria en el Municipio que deban ser objeto de esta declaratoria, en razón a la suficiente oferta de terrenos disponibles para el cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan y al criterio de confinamiento que en este mismo Plan se adopta para el desarrollo urbano.

No obstante, se fija un plazo de un año a partir de la aprobación de este Acuerdo para que el Alcalde Municipal defina mediante Decreto la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria para aquellos predios o construcciones que así lo ameriten, tanto de carácter público como privado.

**ARTÍCULO 409:**           **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.

## CAPÍTULO III

### PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

**ARTÍCULO 410: DEFINICIÓN.** “Se entienden por viviendas 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) y los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004.

**PARÁGRAFO:** El tipo de vivienda y el precio máximo será el establecido por el Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 411: 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 y los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004.

**ARTÍCULO 412: 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 413: LOCALIZACION.** 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 414: NORMAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Los urbanizadores que construyan vivienda de interés social deberán terminar las obras de urbanismo, y entregar las áreas de cesión propuestas en el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces. Para garantizar que esto se cumpla el municipio exigirá al constructor las pólizas respectivas (de cumplimiento, y otras según lo determine la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces y la Jurídica). Este será un requisito indispensable para otorgar la licencia de urbanismo.

Para todo proyecto de vivienda de interés social se deberá hacer previamente un estudio de demanda y/o mercado que incluya, a su vez, un estudio socioeconómico, que garantice que el proyecto beneficie la población del Municipio.

Para que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, otorgue a los urbanizadores los permisos de subdivisión y venta sea de lotes o viviendas que hacen parte del proyecto de urbanismo, será requisito fundamental

que las obras correspondientes al urbanismo aprobado estén ejecutadas completamente.

Las normas para vivienda de interés social tipo uno (1) y tipo dos (2) son las definidas en los Decretos 2060 de 2004 y 2083 de 2004.

#### 414.1 ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA VIS TIPO UNO (1) Y DOS (2)

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo	Aislamiento posterior
Vivienda unifamiliar	35 m <sup>2</sup>	3.50 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>
Vivienda bifamiliar	70 m <sup>2</sup>	7.00 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>
Vivienda multifamiliar	120 m <sup>2</sup> - -r5		

**414.2 PORCENTAJE DE CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS.** El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo (1) y (2) será del veinticinco por ciento (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

**PARA ESPACIO PÚBLICO** Entre el quince por ciento (15%) al veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable.

**PARA EQUIPAMIENTO** Entre el cinco por ciento (5%) al diez por ciento (10%) del área neta urbanizable.

**414.3 DENSIDAD HABITACIONAL.** La densidad habitacional aprovechable será el resultado de aplicar las anteriores normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social Tipo uno (1) y dos (2) que establecen las normas vigentes.

**PARÁGRAFO 1:** En cualquier caso, las normas urbanísticas municipales y distritales sobre índices de ocupación y construcción, entre otros, no podrán afectar el potencial máximo de aprovechamiento del área útil derivada de aplicar el área mínima de lote y el porcentaje mínimo de cesión urbanística gratuita de que trata este artículo.

**PARÁGRAFO 2:** Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se entiende por área neta urbanizable la que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Artículo 2: Las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias de urbanismo y construcción de los municipios, distritos y del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

#### 414.4 ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA VIS TIPOS UNO (1) Y DOS (2):

El Decreto 2083 de 2004 reglamenta las áreas mínimas así:

Tipo de Vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo	posterior mínimo (metros lineales)
Vivienda unifamiliar	35	3.5	2.0
Vivienda bifamiliar	70	7.0	2.0
Vivienda multifamiliar	120		

**PARÁGRAFO 1:** Para la vivienda trifamiliar las dimensiones serán las establecidas en el Capítulo de Normas Básicas de Construcción Urbana de este Acuerdo.

**PARÁGRAFO 2:** Para la construcción de vivienda de interés social se tendrán en cuenta las Normas Generales establecidas en Título III del Libro VI Normas Urbanísticas de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 415: 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 416: ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS.** Son entidades otorgantes del subsidio las definidas en el artículo 96 de la Ley 388 de 1997, las nuevas instituciones como las Cajas de Compensación Familiar, El Ministerio de Ambiente;

Vivienda y Desarrollo Territorial y la Empresa de Vivienda de Antioquia –VIVA-. 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 a nivel nacional, departamental y de las demás instituciones que otorguen subsidios de vivienda.

**ARTÍCULO 417:            NORMAS ESPECIALES.** Los proyectos urbanísticos destinados a vivienda de interés social se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo.

**PARÁGRAFO:** Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos o, en su defecto, por el municipio, como aporte o subsidio en especie a los programas de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 418:            VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS.** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, es la encargada de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este municipio. Según lo establecido en este acuerdo y en las políticas nacionales.

**ARTÍCULO 419:            REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.** Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de vivienda de interés social de este municipio, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan y en el estudio de Actualización de Amenazas de la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. DAPARD 2003.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LOS PLANES CULTURAL Y COMUNITARIO DE TURISMO LOCAL**

**ARTÍCULO 420:            PLAN CULTURAL MUNICIPAL.** El Acuerdo Municipal 025 de 2004 Plan de Desarrollo Cultural Municipal 2005-2015 “El Carmen de Viboral con vida cultural” forma parte integral del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial –P.B.O.T.- en sus líneas estratégicas de: infraestructura, formación, promoción, identidad, patrimonio cultural, estética urbana, investigación, biodinámica, fortalecimiento institucional y comunicaciones.

**ARTÍCULO 421:            EL PLAN COMUNITARIO DE TURISMO LOCAL** con su diagnóstico, inventario, consultas y formulación con la comunidad a través del convenio celebrado entre el Municipio, CORNARE, SENA y MASORA, recopila el tema turístico y sus respectivas políticas públicas para los próximos diez (10) años



en el Municipio de El Carmen de Viboral; adoptado como carta de navegación por el Consejo Municipal de Cultura e incluido en el Acuerdo Municipal 025 de 2004, forma parte integral del presente acuerdo de revisión y ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –P.B.O.T.-

## **CAPÍTULO V**

### **LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 422: LICENCIAS.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces. Igualmente, se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**PARÁGRAFO:** Al acto administrativo que otorga la licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 423: UNIDAD DE LA LICENCIA.** Las licencias que sean expedidas en el Municipio de El Carmen de Viboral se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

**ARTÍCULO 424: 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 425: 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 modifican en las normas urbanísticas que la fundamentaron.

**ARTÍCULO 426: 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 427: 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 la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**ARTÍCULO 428: TRANSFERENCIA DE LAS LICENCIAS.** Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

**ARTÍCULO 429: PROHIBICIÓN DE MODIFICACIONES.** Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

**ARTÍCULO 430: 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 431: INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Acuerdo de Revisión y Ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sus normas urbanísticas y la norma vigente sobre infracciones y sanciones, 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.

**PARÁGRAFO 1:** 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.

**PARÁGRAFO 2:** 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 432: SANCIONES URBANÍSTICAS.** Las infracciones urbanísticas en el Municipio de El Carmen de Viboral darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituya.

**ARTÍCULO 433: REGLAMENTACIÓN DEL TRÁMITE.** Todos los trámites necesarios y otras disposiciones necesarias para las licencias urbanísticas y demás actuaciones de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, serán realizadas según lo indica el Decreto Nacional 564 de febrero de 2006 del MAVDT.

El Municipio reglamentará e incorporará estos procedimientos al Sistema de Gestión de la Calidad que certifica al municipio en la Norma NTCGP 1000.

## TÍTULO V

### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 434: CONSEJO CONSULTIVO DEL ORDENAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL.** El Consejo Consultivo del Ordenamiento inició sus funciones luego de aprobado el Acuerdo 096 de 2000, 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.

Protocolizar el “Comité Técnico Subregional” como una instancia asesora de la Dirección de MASORA y de cada uno de los municipios asociados, en materia técnica, y específicamente del ordenamiento territorial, integrado por los Secretarios o Jefes de Planeación de cada uno de ellos y coordinado por MASORA. Suprimir. Comisión redactar artículo que remita a la Norma.

**ARTÍCULO 435: 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 436: EXPEDIENTE MUNICIPAL URBANO-RURAL.** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, tendrá a su cargo el manejo y administración de este 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 (1) año a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, 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 437: TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE INSTRUMENTO NORMATIVO.** Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se considera parte integrante del mismo, el documento que se anexa y que contiene los principales términos empleados.

Expedido en el Salón del Concejo Municipal de El Carmen de Viboral, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil siete (2007), según Acta 013, después de haber sido debatido y aprobado en sesiones de período ordinario.

NEFTALÍ DE JESÚS GALVIS ALZATE  
Presidente

ALBA CECILIA RESTREPO GIRALDO  
Secretaria

Alba R.

**ANEXO 1****GLOSARIO DE SIGLAS**

<b>A.O.A.:</b>	Altiplano del Oriente Antioqueño.
<b>CAR:</b>	Corporación Autónoma Regional.
<b>CEO:</b>	Corporación Empresarial del Oriente.
<b>CORNARE:</b>	Corporación Autónoma Regional del Río Negro–Nare.
<b>CORPES:</b>	Consejo Regional de Planeación de Política Económica y Social.
<b>CORPOICA:</b>	Corporación Colombiana de Investigación Agropecuaria.
<b>DAP:</b>	Departamento Administrativo de Planeación.
<b>FAL:</b>	Fotogrametría Analítica Limitada.
<b>FUNDE:</b>	Comité Fundación de Desarrollo Empresarial del A.O.A.
<b>MASORA:</b>	Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño.
<b>P.B.O.T.:</b>	Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
<b>P.G.A.R.:</b>	Plan de Gestión Ambiental Regional.
<b>P.G.I.R.S.:</b>	Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
<b>SINA:</b>	Sistema Nacional Ambiental.
<b>TLC:</b>	Tratado de Libre Comercio.
<b>MAVDT:</b>	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
<b>SGP:</b>	Sistema General de Participación.
<b>POMCA:</b>	Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Abastecedora de Acueductos

## GLOSARIO DE CONCEPTOS

### **AMENAZA:**

Es la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso (en este caso de origen natural), durante cierto período de tiempo en un sitio determinado. Existen numerosos tipos de amenaza natural entre las cuales se destacan la amenaza sísmica, volcánica, por inundación, por deslizamientos, huracanes, sequías e incendios forestales.

### **CENTROS POBLADOS:**

Son áreas concretas del territorio, donde tienen asentamiento las construcciones y actividades sociales y productivas de una comunidad en forma agrupada, generalmente por fuera del núcleo central o urbano.

### **CENTROS POBLADOS RURALES:**

Son aquellos centros poblados que con menor grado de aglomeración, sirven a las comunidades rurales para el intercambio social, cultural y económico.

### **CENTROS POBLADOS URBANOS:**

Son aquellos centros poblados que presentan altos niveles de aglomeración de actividades, preferentes y convoyantes de las interacciones de una comunidad.

### **CENTRO RURAL BÁSICO (CRB):**

Corresponde al lugar de referencia e intercambio de una vereda.

### **CENTRO RURAL DE CATEGORÍA ESPECIAL (CE):**

Es un lugar en el área rural donde se desarrolla una actividad especializada con importancia estratégica de alcance municipal, regional o nacional.

### **CENTRO RURAL DE PRIMER ORDEN (CR1):**

Son centros poblados cabecera de corregimiento.

### **CENTRO RURAL DE SEGUNDO ORDEN (CR2):**

Son centros poblados que sirven a las actividades de varias veredas, agrupadas en unidades espaciales de funcionamiento (U.E.F.).

### **CORREDOR VIAL:**

Es el área específica conformada alrededor de un eje vial, que concentra variedad de usos generalmente dispuestos en forma continua.

### **DESASTRE:**

Evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones de las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural. Es la consecuencia efectiva de un evento peligroso que dependiendo de la vulnerabilidad de los elementos expuestos, causa efectos adversos sobre ellos.

**EJE VIAL:**

Es el conformado por la existencia física de una vía estructurante que une centros de características especiales.

**EQUIPAMIENTO:**

Se define como todo espacio o construcción de uso público o privado requerido para sostener las actividades multisectoriales urbanas o rurales, diferentes de las residenciales.

**EQUIPAMIENTO PÚBLICO:**

Es el construido por el Estado para el cumplimiento de sus funciones (hospitales, instalaciones para la salud en sus diferentes niveles, universidades, guarderías, escenarios deportivos y culturales, centros de exposición, plazas de mercado, centros de acopio, plazas de ferias, terminales de transporte, entre otros).

**EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO:**

Es el desarrollado por el sector privado para la prestación de servicios públicos que regula el estado (clínicas, colegios, entre otros).

**EQUIPAMIENTO URBANO:**

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.

**ESPACIO PÚBLICO:**

“Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”, artículo 2, Decreto 1504 de 1998.

**MUNICIPIO:**

El Municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado (Constitución Política artículo 311), con autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites que señala la Ley. Su finalidad es garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

El Ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en

armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. (Ley 388 de 1997).

**PARQUE LINEAL:**

Es el conjunto de espacios abiertos (plazas, plazoletas, senderos, espacios naturales) que se desarrollan longitudinalmente alrededor del recorrido natural de una corriente de agua (río, quebrada), para el disfrute de los habitantes de las zonas que cruza, con preeminencia de sus características ambientales.

**PATRIMONIO:**

Se considera como patrimonio el conjunto de derechos, bienes y obligaciones que hacen parte del acervo de una persona. El patrimonio público es el que pertenece al Estado.

**PATRIMONIO CULTURAL:**

Es el conjunto de lugares, bienes, conocimientos, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una nación, región o localidad, que por su interés deben preservarse para la comunidad.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

Instrumento básico para desarrollar el proceso de Ordenamiento del Territorio Municipal, el cual se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

**PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:**

Los planes parciales, definidos en el art. 19 de la Ley 388 de 1997, "son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales"<sup>6</sup>.

A su vez el artículo 39 de la precitada Ley, define la Unidad de Actuación Urbanística como "el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento"<sup>7</sup>

**RIESGO:**

Grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y de la vulnerabilidad.

---

<sup>6</sup> Artículo 19, Ley 388 de 1997

<sup>7</sup> Artículo 39, Ley 388 de 1997



**SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:**

Son aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

**SIMULTANEIDAD:**

La Simultaneidad se concibe como un proyecto estratégico asociativo de alcance municipal y subregional, diseñado para lograr avances importantes en el proceso de construcción colectiva del desarrollo, para facilitar la articulación de resultados, de acuerdos y de manejos de las intervenciones territoriales, pero fundamentalmente, para unificar criterios de acción prospectiva, a través de la definición de los valores, la visión, la misión, los objetivos y las estrategias con las cuales aprovechar las ventajas comparativas y lograr mayores niveles de competitividad.

La Simultaneidad hace posible contar con nueve (9) planes municipales de ordenamiento territorial y un plan de ordenamiento subregional, como resultados del corto plazo y propone la instauración permanente del proceso de planeación-gestión y de los sistemas de información para la toma de decisiones, manejados a dos escalas: municipio y subregión, como resultado del mediano y largo plazo, de acuerdo con las siguientes aspiraciones:

Territorios organizados y adecuados, con un excelente aprovechamiento de sus ventajas comparativas, en aumento permanente de sus niveles de competitividad.

El desarrollo económico (producción, ciencia y tecnología, gestión), social (bienestar, educación, empleo) y político (participación, estabilidad de los sistemas políticos, libertad), en construcción exitosa desde las acciones estratégicas de intervención territorial.

Ocupaciones, manejos y cuidados adecuados del suelo y los recursos naturales afianzados en políticas de largo plazo.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:**

“Constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución”, Ley 388 de 1997.

**SUELO DE PROTECCIÓN:**

“Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable, para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse”, artículo 35, Ley 388 de 1997.

**SUELO RURAL:**

“Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones

de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas”, Ley 388 de 1997.

**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 calificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser el objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios”, artículo 34, Ley 388 de 1997.

**SUELO URBANO:**

“Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según el caso”. Ley 388 de 1997.

**UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO (U.E.F.)**

Se entiende por U.E.F. una porción del territorio, integrada por una o varias veredas (en el caso rural), o por varios sectores o barrios (en el caso urbano), que guarda homogeneidad y vínculos en cuanto a las variables que la definen, es decir, se trata de una zona con características comunes en toda su extensión que permiten diferenciarla de otras zonas y que se diseñan para facilitar la planeación, dirigir la inversión y manejar la información.

**VIVIENDA:**

Se entiende por vivienda el conjunto de unidades habitacionales e interdependientes con su entorno social (es decir, no es sólo la casa propiamente dicha).

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS):**

Se entiende por viviendas de interés social a aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos (artículo 91, Ley 388 de 1997).

**VULNERABILIDAD:**

Corresponde a la predisposición intrínseca o susceptibilidad de un elemento o grupo de elementos a ser afectados por la probable ocurrencia de un evento desastroso. Estos elementos incluyen los asentamientos humanos (población y vivienda), instalaciones especiales y de producción (telecomunicaciones, agua, energía, industrias, comercio y servicios), servicios médicos, concentraciones públicas (escuelas, iglesias, etc.).

**ZONAS HOMOGÉNEAS:**

Para el presente Plan se asimilan a las U.E.F.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS FÍSICO-BIÓTICO

### **ACUÍFERO:**

Depósitos de aguas subterráneas que se localizan por lo general en las partes bajas y planas de las cuencas hidrográficas. Para acceder al agua de acuíferos se perforan pozos. El nivel freático o tabla de agua se refiere a la cota máxima del promedio de aguas del subsuelo.

### **APTITUD DE USO DEL SUELO O DE LA TIERRA:**

Es el uso potencial o la potencialidad de los suelos y tierras definida de acuerdo con su vocación agropecuaria o para usos protectores del suelo o de los ecosistemas.

### **ÁREA DE CAPTACIÓN:**

Es llamada también área de drenaje y se define con respecto a un punto normalmente sobre el cauce de una quebrada, río o arroyo. El área de drenaje se refiere a los terrenos que confluyen en un sitio en términos del escurrimiento y circulación del agua lluvia. Esta área de captación toma la forma de un abanico aguas arriba del sitio con respecto al cual se define.

### **BOCATOMA:**

Parte integral de un sistema de acueducto, sea colectivo o individual; es el dispositivo por medio del cual se captan las aguas para consumo (la "granada").

### **BOSQUE NATURAL:**

Es también el llamado bosque nativo, que en sus diferentes formas es (en terminología común), llamado bosque virgen, bosque, monte, rastrojo, helechal, etc. Los nombres técnicos responden a categorías utilizadas en la cartografía de usos del suelo, que son básicamente bosque primario y bosque secundario, cada uno con tipos específicos dependiendo del grado de desarrollo y edad del ecosistema. El estado primario se refiere a bosques de gran desarrollo, edad y altura, formado por árboles corpulentos, lianas y caracterizado por una gran biodiversidad. El bosque secundario corresponde en cambio a un rebrote del bosque luego de una intervención y se califica como secundario temprano (helechal), secundario intermedio (6-10 metros de altura del dosel) y secundario tardío (10-18 metros de altura del dosel).

### **BOSQUE PLANTADO:**

Debe distinguirse del bosque natural, primero porque fue sembrado de manera artificial, segundo por su menor complejidad, tercero por su utilización frecuente como cultivo cosechable. El bosque plantado es un cultivo que de ser cosechado, tiene un largo período de crecimiento y turno de extracción, según la terminología forestal - maderera.

**CLASE AGROLÓGICA:**

Se refiere a una (1) de las ocho (8) posibilidades en que se divide el sistema de clasificación norteamericano de las tierras y suelos de acuerdo con su capacidad de uso. Para esta clasificación se usan números romanos de I a VIII; la clase I presenta valores mínimos de pendiente y máximos de fertilidad del suelo; la clase VIII presenta las inclinaciones más extremas y las condiciones más desfavorables para el desarrollo sostenible agropecuario.

**COMPETITIVIDAD AMBIENTAL:**

Característica o atributo del territorio, que se tiene en mayor o menor grado según la calidad de los servicios ambientales que prestan los ecosistemas naturales (bosques naturales y otros). Poniendo un ejemplo, un territorio es más competitivo que otro si conserva más bosques de mayor capacidad de regulación hídrica comparado con lo correspondiente al otro territorio con el que se le esté mirando. La Competitividad Ambiental es una concepción algo utilitarista de lo ambiental en la que se le "vende" la idea al sector productivo y otros sectores, de que un territorio tiene una mayor y mejor posicionada expectativa de desarrollo si presenta una relativa calidad en los servicios que se derivan del estado de los ecosistemas naturales locales. Aspectos como la regulación hídrica, la retención de sedimentos, la estabilización del relieve, la biodiversidad, la regulación del clima, la calidad escénica, etc., constituyen servicios ambientales que se deben prestar desde adentro del territorio, lo que supone una autonomía relativa; la autonomía no puede ser completa teniendo en cuenta el punto del que se parte, sobre todo en regiones con altos niveles de intervención humana como el A.O.A. Se deben trazar sin embargo metas ambiciosas de recuperación de ecosistemas, de tal manera que la calidad de los servicios ambientales se aproxime cada vez más a un óptimo fijado con más o menos exactitud por el P.B.O.T. La autonomía subregional tampoco podría ser completa en este mundo moderno en el que la apertura y no el encierro es lo que configura una situación económica competitiva (¿Y sostenible?).

**COTA (DE ELEVACIÓN O DE INUNDACIÓN):**

Se refiere, en el primer caso, a la altura sobre el nivel del mar a la que está un punto determinado del terreno. En el segundo caso, la cota (de inundación) hace referencia al estado de avance de la orilla de un elemento de la red hídrica, dependiendo de la estación (invierno, verano) y nivel de lluvias acumuladas.

**CUENCA HIDROGRÁFICA:**

Porción de un territorio definida por divisorias de aguas superficiales, que drenan o desagúan a un cauce central. La jurisdicción de cada cuenca depende de la escala y existen jerarquías como (de mayor a menor extensión): cuenca oceánica, gran hoya hidrográfica (ej: Magdalena), cuenca (ej: río Negro - Nare), subcuenca (ej: La Pereira, Cocorná), microcuenca (ej: La Legía, Don Diego, La Marta).

**CULTIVOS LIMPIOS Y TRANSITORIOS VS****CULTIVOS PERMANENTES Y OTROS TÉRMINOS APLICABLES A CULTIVOS:**

Los cultivos agrícolas se distinguen por el período de crecimiento para ser

cosechados, por la remoción que se requiere del suelo y por las densidades de siembra. En el primer caso, los cultivos se dividen en transitorios y permanentes; en cuanto a las labores de remoción, hay cultivos limpios y semi limpios; con relación a la densidad hay densos. También existe terminología mixta agropecuaria - forestal, dada por combinaciones de pastos, árboles y cultivos: agro - silvo - pastoril y afines. De acuerdo con usos forestales existen tres (3) formas: plantaciones productoras, productoras - protectoras y protectoras, según se de extracción o no.

**CURVA DE NIVEL:**

Se refiere a los puntos de un terreno ubicados a una misma elevación sobre el nivel del mar. Una curva de nivel es la línea continua que resulta de unir tales puntos en un mapa.

**DIVISORIA DE AGUAS:**

Se refiere al filo o cuchilla montañosa que divide las áreas de drenaje del agua hacia uno y otro lado del filo en cuestión.

**DOSE:**

Altura media de las copas de los árboles en un bosque; el estrato de las copas de los árboles.

**ECOSISTEMA ESTRATÉGICO**

Dentro del contexto del presente trabajo, un ecosistema estratégico es una porción de territorio donde se dan una o más de las siguientes condiciones: 1) existencia de bosque primario o secundario tardío en pie; 2) pendientes mayores del 50%; 3) localización en unidad de montaña, cumpliendo una o las dos condiciones anteriores y/o localización en unidad de lomerío, desde que exista bosque de los tipos definidos arriba. Los ecosistemas estratégicos definidos en este trabajo para el Altiplano del Oriente Antioqueño, son 15 áreas donde se concentran las condiciones recién descritas. Los ecosistemas estratégicos, de la manera como han sido definidos aquí, se componen de áreas principales llamadas zonas de protección y áreas anexas a las anteriores, llamadas zonas de aptitud forestal, que actúan como zonas de amortiguamiento y transición hacia áreas densamente ocupadas.

**ERIAL (TIERRAS ERIALES):**

Es una de las categorías de uso del suelo y se refiere a tierras desprovistas de los horizontes fértiles de la superficie. La inexistencia de estos horizontes configura un suelo desnudo, que ha sido desnudado por causas naturales o, más frecuentemente, por intervención humana. Dentro de las tierras eriales se clasifican terrenos erosionados en diferentes grados, así como canteras de materiales pétreos, escarpes naturales (rocas masivas) y explanamientos.

**ESCENARIOS ALTERNATIVOS (FÍSICO - BIÓTICOS O BIOFÍSICOS):**

Imagen y/o situación de un territorio que se define por la combinación de características en varios sentidos: fisiografía (relieve), tipos de geformas presentes, estado de conservación de las coberturas y usos del suelo, aptitud de uso del suelo,

niveles de conflictividad en el uso del suelo, clima (precipitaciones, pisos térmicos, temperaturas, humedad del aire, vientos), tecnologías predominantes de manejo en el uso del suelo, cultura e idiosincrasia ambiental, interacción e interferencias entre ocupación humana - medio natural (trazado red vial, uso red hídrica, delimitación predial, aprovisionamiento y uso de recursos: agua, pétreos, aire, madera, capote, productos bosque, suelos, etc.). Los escenarios alternativos o alternos pueden corresponder al actual, al potencial de acuerdo con la aptitud de uso del suelo (uso potencial), al de los anhelos municipales, al de la máxima intervención (superior a oferta y no sostenible), al de la máxima recuperación/conservación, al de lo posible dentro de lo actual (manejos agroecológicos).

#### **ESTRUCTURA DEL BOSQUE:**

Característica del bosque dada por las partes que lo componen, como son: varios o un sólo estrato de vegetación (dosel, estrato superior o de los árboles y bejucos o lianas, estratos intermedios de árboles medianos o en crecimiento, estratos bajos del sotobosque y el suelo, con plantas herbáceas, musgos, plántulas, etc.), además los diferentes hábitos como el de las epífitas y plantas que envuelven el ramaje y la fronda del conjunto de la vegetación.

#### **MANEJO AGROECOLÓGICO:**

Conjunto de medidas, tecnologías, formas de uso, etc., que tienen en cuenta la fragilidad del recurso suelo debido a una serie de condiciones como son: altas pendientes, alta lluviosidad (pluviosidad), suelo deleznable, susceptibilidad alta a la erosión, baja profundidad efectiva, frecuencia de vientos fuertes, etc. El manejo agroecológico también puede referirse a correctivos necesarios ligados a intervenciones e impactos grandes sobre el medio por el hombre (ej: minería Bajo Cauca). El manejo agroecológico se refiere a la agricultura y la ganadería practicadas con un sentido de sostenibilidad y/o recuperación. Este manejo incluye medidas como: arar en sentido de curvas de nivel, hacer compostaje, hacer huertos para producción de maderas de diferentes calibres, extracción sostenible de productos del bosque, zootecnia, trinchos en cárcavas, barreras vivas, cercos vivos, barreras rompevientos, siembras de enriquecimiento forestal, manejo de fragmentos bosque-cultivo-pradera, etc.

#### **NACIMIENTO (MANANTIAL):**

"Ojo de agua" o afloramiento de un caudal de agua luego de haberse concentrado y acumulado por efecto de los factores de regulación hídrica. En un nacimiento el agua realmente no nace en el sentido de su aparición mágica, sino que se hace perceptible a nuestros sentidos. La localización de ojos de agua se define por la conformación de capas o lechos impermeables de roca fresca que discurren paralelos a la superficie del terreno y de cuando en cuando afloran a la superficie, generalmente en quiebres de las pendientes de las montañas o el lomerío.

#### **NIVELES DE CONFLICTIVIDAD FÍSICO-BIÓTICA:**

La conflictividad físico-biótica es definida en el presente trabajo de la manera siguiente: se comparan el uso actual del suelo y la aptitud de uso para un área o

sitio determinados. Se acuerdan previamente los posibles cruces o superposiciones. Se asignan para cada caso una de las tres siguientes situaciones: 1) en conflicto; 2) en equilibrio; 3) sin conflicto. Si el uso actual del suelo protege menos que lo que debería contra la acción erosiva de la lluvia, entonces hay conflicto. Si el uso actual del suelo protege más de lo que debería contra la acción erosiva de la lluvia, entonces no hay conflicto. Si el uso actual del suelo protege "justo" lo que debería contra la acción erosiva de la lluvia, entonces hay equilibrio en el uso del suelo. Los niveles de conflictividad se asignan de una manera preliminar que no considera los tipos particulares de manejo en los usos del suelo, que son los que definen muchas veces el carácter conflictivo o no de un uso.

**PENDIENTES DEL TERRENO:**

Variable de gran importancia con relación a aspectos físico-bióticos, mide la inclinación del terreno y se expresa en porcentaje o en grados (ángulo con respecto al plano horizontal).

**RED HÍDRICA:**

El conjunto o retícula de ríos, quebradas, arroyos, riachuelos, que caracterizan a las regiones con sus cuencas, subcuencas, microcuencas, de acuerdo con un sistema específico de jerarquías.

**RETIROS (DE LA RED HÍDRICA):**

Éstos serán tratados según la Cartilla "Elementos ambientales a tener en cuenta para la delimitación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Sur Oriente Antioqueño" CORNARE, 2006, segunda edición.

**SANEAMIENTO BÁSICO:**

Se refiere a los métodos, formas, etc., de disposición y evacuación de residuos líquidos, sólidos y gaseosos. El saneamiento implica a regiones con ocupación y usos humanos, que de no organizarse, pueden atentar contra el medio natural y la calidad de vida. En el presente trabajo el saneamiento básico se refiere específicamente a rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales, disposición en general de basuras, tanques y otros mecanismos sépticos, compostación de residuos orgánicos, acciones de reciclaje, etc.

**SERVICIOS AMBIENTALES:**

Hace referencia a las funciones que se le asignan a los ecosistemas naturales para el equilibrio y la sostenibilidad del planeta o de territorios específicos. Estas funciones son: regulación climática, regulación hídrica, estabilización del relieve, retención de sedimentos, oxigenación atmosférica, aspectos de la biodiversidad, calidad escénica (paisaje), banco genético y de especies útiles para el hombre, etc.

**UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS:**

También conocidas técnicamente como geoformas, son las diferentes situaciones que se pueden encontrar como formas del relieve. En la subregión del A.O.A. se encuentran las siguientes unidades: montaña, lomerío y valle. La terminología

técnica es más precisa que los nombres comunes.

**USO ACTUAL Y COBERTURAS DEL SUELO (O DE LA TIERRA):**

Se refiere a la utilización del suelo o a la existencia de elementos que lo cubren, todo ello de acuerdo (en el caso del presente trabajo) con la terminología particular definida por la empresa FAL en la cartografía respectiva del A.O.A. El uso o coberturas son actuales para el(los) momento(s) de toma e interpretación de fotografías aéreas (1992 y 1994).

**VERTIENTE (MONTAÑOSA O HIDROGRÁFICA):**

Es el costado de una cadena o cuchilla montañosa, que se "descuelga" desde la divisoria de aguas, de tal manera que por sus faldas, cañadas y pendientes circula el agua de la cuenca respectiva. Las vertientes hidrográficas o montañosas son parte del sistema de relieve y hidrográfico de una región.

## **GLOSARIO DE TÉRMINOS VIALES**

**ARTICULACIÓN:**

Corresponde a la vía perteneciente a un eje estructurante y/o asociado, con la cual se cruza o comparte influencia.

**CARÁCTER:**

Es la función básica de la vía. Es decir, es el uso que le permiten los usuarios.

**D1: Carretera Departamental Primaria.**

**D2: Carretera Departamental Secundaria.**

**D3: Carretera Departamental Terciaria.**

**ESPECIFICACIONES:**

Son las características geométricas primarias, que permiten en una forma aproximada, determinar la clasificación de las vías.

**JERARQUÍA:**

Es el nivel Nacional, Departamental o Municipal al que corresponde la vía. Las vías de orden Nacional y Departamental están definidas por leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas.

**LONGITUD:**

Es la distancia medida en kilómetros del tramo de la vía.



**M:Carretera Municipal.**

**N1:Carretera Nacional de Primera Categoría.**

**N2:Carretera Nacional de Segunda Categoría.**

**N3:Carretera Nacional de Tercera Categoría.**

**NOMBRE DE LA VÍA:**

El tramo de una vía toma el nombre de los extremos donde inicia y termina. Generalmente son nombres de las ciudades, municipios, caseríos, puentes o ríos.

**PROYECTO:**

Corresponde al mejoramiento o transformación futura de la vía propuesta.

**SECCIÓN:**

Es el ancho actual de la banca, incluye los ejes de las cunetas.

**SECCIÓN PROPUESTA (TIPO DE SECCIÓN):**

Es la sección transversal típica que se diseñará para mejorar la capacidad de la vía, depende de la topografía del terreno y del T.P.D. futuro.

**SUPERFICIE DE RODADURA:**

Es el recubrimiento de la banca de la vía sobre la cual circulan los vehículos, es en afirmado (destapado) o pavimentado.

**TOPOGRAFÍA:**

Corresponde al relieve predominante con la zona de existencia de la vía, puede ser escarpado, montañoso, ondulado o plano.

**T.P.D:** Tránsito Promedio Diario, es la cantidad promedio de vehículos.

## **GLOSARIO DE TÉRMINOS ECONÓMICOS**

**AGRICULTURA CON CULTIVOS DENSOS (ACD):**

Debido a su sistema radicular, al macollamiento y a que no requieren la remoción frecuente de la tierra porque ésta sólo se lleva a efecto en la fase de establecimiento del cultivo, las plantaciones densas (pastos de corte, caña panelera, bambú, guadua) constituyen una buena cobertura vegetal protectora. Los cultivos densos se deben llevar a efecto con suficiente abono orgánico, evitando el uso del azadón, desviando las aguas de escorrentía y utilizando técnicas agronómicas para incrementar la producción.

**AGRICULTURA CON CULTIVOS LIMPIOS (ACL):**

Las tierras aptas para cultivos limpios, que son las que requieren siembras y desyerbas frecuentes que implican laboreo y remoción del suelo y en las cuales este permanece expuesto la mayor parte del año.

**AGRICULTURA CON CULTIVOS SEMI- LIMPIOS (ACS):**

Estos cultivos, aunque son de período vegetativo largo (árboles frutales, café sin sombrío, plátano), ofrecen protección baja contra la erosión porque requieren labores y remoción del suelo en la fase de establecimiento y limpias poco severas; por esta razón, se deben ubicar en las tierras cuyas pendientes se acerquen más al límite inferior de esta clase que es el veinticinco por ciento (25%) y siempre y cuando se ejecuten prácticas culturales intensas de conservación (siembras en contorno, barreras vivas, coberturas muertas y uso intensivo de abonos orgánicos en todos sus formas), complementadas con obras de desvío de aguas de escorrentía (zanjillas, canales).

**CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME CIIU:**

Instrumento básico propuesto por la ONU para facilitar la comparabilidad de datos y promover el desarrollo de sistemas adecuados de estadísticas nacionales. La CIIU por ser una clasificación estadística internacional de las actividades económicas, se utiliza en una amplia gama de datos que requieren ser desglosados y comparados en aspectos que se refieren a la producción, el ingreso, el empleo, etc. El término "industrial" se mantiene en la sigla dado lo conocido de la misma, pero la CIIU no es sólo una clasificación de industrias, incluye la clasificación de todas las actividades económicas de una sociedad. La reglamentación de actividades en el territorio empleará esta clasificación.

**COMPETITIVIDAD:**

Grado de competencia que un producto muestra respecto a los de la competencia en aspectos como costo, precio, grado de tecnología empleada, procesos y productos limpios, utilización de los recursos, posición geoestratégica de la unidad de producción. El grado de competitividad es siempre definido en relación con las ventajas y con el entorno productivo de otros, un sistema de producción de un municipio o comunidad es necesario medirlo con relación a otros que hacen lo mismo, que están en la competencia.

**CONSUMO INTERMEDIO:**

Bienes y servicios utilizados en el proceso productivo y demandados a otras ramas de actividad económica, como materias primas, servicios públicos, servicios de transporte, etc.

**CULTIVOS AGRO-SILVO-PASTORILES (BAS):**

Este sistema tiene un componente más que el anterior porque se introducen áreas con pastos y forrajes como cobertura para el sostenimiento del ganado. En síntesis, en este modelo protector se armonizan la agricultura, los árboles y los pastos permitiendo la labranza, la siembra y la recolección de la cosecha en áreas seleccionadas y por períodos largos como en el caso del pastoreo, dentro de los cultivos (generalmente permanentes: frutales) y entre los árboles, pero sin dejar la tierra desprovista de vegetación. En el cinturón térmico medio se encuentran las mejores posibilidades para desarrollar estos sistemas combinados de tres componentes (cítricos-pastos-nogal cafetero; tomate de árbol - pastos - eucaliptos; bambú- pastos frutales varios).

**CULTIVOS SILVO-AGRÍCOLAS (BSA):**

Consiste este sistema protector en una combinación de árboles con cultivos permanentes como el café y transitorios como maíz, frijol yuca, etc. En el cinturón térmico frío se pueden diseñar sistemas de producción en los que los cultivos semi limpios se siembran entre fajas amplias de pasto (imperial, king gras), para evitar pérdidas de suelo por escorrentía. Dicho de otra manera, el tipo de utilización de la tierra armoniza la agricultura y los árboles permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha en ciertas áreas, las cuales se quedan desprovistas de vegetación durante períodos generalmente cortos, en medio de las áreas cubiertas con árboles en forma permanente. En las zonas cultivadas hay remoción frecuente de la tierra, como es obvio.

**CULTIVOS SILVO-PASTORILES (BSP):**

Consiste este sistema en la combinación de árboles con pastos y forrajes lo cual asegura una cobertura vegetal protectora permanente ya que no se requiere remover frecuente ni continuamente la tierra. Las áreas para pastoreo se deben seleccionar en los sectores menos pendientes de las unidades agrológicas aptas para este sistema combinado; el pastoreo puede ser permanente o rotativo dentro y entre los árboles. Algunos ejemplos de sistemas silvo-pastoriles son: pasto - nogal cafetero; pasto-eucalipto y pasto- árboles frutales de porte alto (guamos, aguacate).

**PASTOREO (GPA):**

Este uso no requiere la remoción frecuente de la tierra, ni la deja desprovista de una cobertura vegetal protectora en ningún momento, pero en ciertas épocas tiene que soportar sobrecarga de animales por lo que se pueden generar procesos de deterioro. Si esto sucede en las estaciones de mayor humedad, el fenómeno erosivo se acelera.

Los pastos que producen buenos resultados en la región son el kikuyo, los rye gras, el imperial y el king grass; estos dos últimos se utilizan como pastos de corte.

De hecho, la ganadería en libre pastoreo ha ocasionado erosión en la región cuyas marcas más evidentes son las terracetas denominadas, en este caso, "patas de vaca". En este sentido es necesario tener en cuenta que los suelos derivados de cenizas volcánicas tienen, en condiciones similares de pendiente y profundidad efectiva, una vulnerabilidad mayor que la de los suelos originados a partir de otros materiales litológicos y, por lo tanto, el pastoreo debe ser hecho con las más rigurosas medidas de conservación.

**PLANTACIONES PRODUCTORAS (BPU):**

Se incluyen dentro de esta unidad de uso las plantaciones de árboles nativos y/o introducidos que se siembran con fines comerciales y, por lo tanto, hay períodos relativamente cortos en los cuales se hace aprovechamiento o entresaca que deja áreas determinadas desprovistas de cobertura vegetal; sin embargo, en estos lapsos la tierra está protegida por las raíces, los tocones de los árboles y el sotobosque, hasta que la nueva plantación comienza a crecer y a desarrollarse.

**PLANTACIONES PRODUCTORAS-PROTECTORAS (BPC):**

Este tipo de cobertura permanente está constituida por plantaciones heterogéneas de árboles nativos y/o introducidos (pinos, cipreses, eucaliptos, acacias), cuyas tasas de crecimiento y valor son diferentes. La cobertura ofrece protección continua a la tierra por la combinación de árboles y sotobosque, aún en los períodos relativamente cortos en los que se ejecuta tala selectiva, que deja desprovistas de árboles pequeñas áreas. Esta clase de uso no remueve en forma continua y frecuente la tierra.

**PLANTACIONES PROTECTORAS (BPP):**

Este sistema de máxima protección al suelo está conformado por los bosques naturales primarios existentes en la región, incluyendo pequeños relictos de los mismos. Las plantaciones protectoras no permiten la remoción de la tierra, ni la eliminación de la cobertura vegetal, por períodos largos, a excepción de las pequeñas áreas de enriquecimiento o aprovechamiento.

**PRODUCCIÓN A PRECIOS DE PRODUCTOR:**

Está constituida por los bienes y servicios producto de las actividades económicas de una comunidad, valorada según precios pagados al productor; matemáticamente es igual producto del número de bienes y/o servicios por el precio al productor. La producción del sector comercio se calcula a través de la valoración de los márgenes de intermediación.

**RENTABILIDAD:**

Beneficios, renta o beneficio obtenido en un período, comparable con los costos de oportunidad, inflación o tasas de interés que se registran en el sistema económico. La rentabilidad o tasa en forma aislada no dice mucho, es necesario evaluar la tasa con respecto a otras opciones del sistema, al interior del sector mismo o de actividades alternativas.

**TIERRAS QUE REQUIEREN COBERTURA VEGETAL PERMANENTE:**

La susceptibilidad de los suelos al deterioro, por las características particulares heredadas del material volcánico (cenizas) y por las condiciones del relieve (lomerío y montaña) con pendientes fuertes en áreas extensas continuas o en sectores que alternan, en un patrón complejo, con zonas de topografía suave, hace que se necesite establecer sistemas de manejo que conduzcan a proteger permanentemente el suelo en las partes más vulnerables del terreno. Esto se logra, idealmente, conservando el bosque nativo y en los sitios en que este ha desaparecido, reforestando y/o estableciendo sistemas en los que los componentes agrícola, pastoril y silvícola se cambian, en diferentes formas, proporciones y rotaciones.

**VALOR AGREGADO BRUTO:**

Se entiende como el nuevo producto o valor agregado resultado de la actividad económica de una región, equivale al valor pagado a los factores productivos como la remuneración al trabajo, el excedente bruto de explotación, la remuneración al capital en general, depreciación de bienes productivos, etc. Es equivalente al valor de la producción deducido el consumo intermedio, es decir, el total de lo que se

produce menos lo que ya es producción de otros.

## **GLOSARIO TÉRMINOS SOCIALES**

### **CALIDAD DE VIDA:**

La calidad de vida es la resultante histórica de la forma como los seres humanos se relacionan en procura de la satisfacción de sus necesidades. Estas necesidades pueden ser materiales y no materiales. Las primeras son de subsistencia y auto conservación y demandan satisfacciones; las segundas son individuales, de naturaleza cualitativa, como el afecto, la libertad, la creatividad, la participación, la solidaridad, la identidad, etc.

### **CENTROS INTEGRADOS DE DESARROLLO HUMANO:**

Son unidades descentralizadas de la administración municipal, localizadas en una vereda o en un barrio núcleo, de integración geográfica, cultural, vial y de intereses comunes, para la atención de los habitantes de un grupo de veredas o de barrios, en servicios de educación, salud, recreación, organización comunitaria, jurídico, etc., bajo la coordinación y presencia del gobierno local y de las entidades públicas y privadas asentadas en el municipio o la región, con el fin de hacer presencia directa y optimizar el recurso humano, haciendo efectiva la real unión administración - comunidad.

Estos centros integrados pueden tener características urbanas, en donde se presenten diversos usos del suelo, como: habitacional, institucional, deportivo, cultural, de protección y conservación ambiental, comercial, mixtos, entre otros, posibilitando un modelo de desarrollo y de ocupación que responda a la creciente demanda de calidad de vida de los habitantes urbanos y rurales, respondiendo a necesidades básicas insatisfechas de los pobladores de un grupo de barrios o de veredas. Estos centros surgen como alternativa para mitigar y compensar las debilidades presentadas en las comunidades más vulnerables.

### **DEMOGRAFÍA:**

Es el estudio del comportamiento de la población en una determinada región, municipio, vereda o sector.

### **EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

Es aquel grupo de construcciones y bienes materiales de los que dispone una comunidad, para poder lograr el desarrollo integral de cada uno de los individuos que la componen. Generalmente están representados por centros educativos, placas polideportivas, salones comunales, parques infantiles, etc.

### **INDICADOR DE CALIDAD DE VIDA:**

Es una unidad de medida que permite tener una visión general y un cierto grado objetivo de realidad prevista y concreta de los niveles de vida de las comunidades.

**NECESIDADES BÁSICAS:**

Son aquellas necesidades que por su orden en el desarrollo de comunidades, ocupan el primer lugar. Es decir, son indispensables para el desarrollo físico y mental de los seres humanos. Los teóricos sociales han denominado a estas necesidades como “servicios colectivos”, que son los que en última instancia, deben satisfacer a cualquier sociedad para poder garantizar un nivel de vida básico, donde sea posible el desarrollo integral del individuo.

**ORGANIZACIÓN SOCIAL:**

Es la forma como las personas y las comunidades se agrupan para emprender acciones tendientes a mejorar y solucionar las diferentes problemáticas que se presentan al interior de ellas. La organización es de suma importancia para el desarrollo de una comunidad. La capacidad organizativa y solidaria de grupo se traduce en una mejor calidad de vida de la comunidad. Estas sirven de puente entre ellas y la administración, de la cual deben recibir todo el apoyo, para el fortalecimiento y beneficio de los sectores sociales.

**PARTICIPACIÓN COMUNITARIA:**

Es la intervención consciente y decidida de un individuo o de la comunidad, en las diferentes actividades de la administración municipal u otro evento, con el fin de mejorar, fortalecer y ejecutar los proyectos que ella emprenda. La participación comunitaria democratiza y enriquece las administraciones en el logro de los objetivos propuestos. La participación comunitaria es uno de los propósitos más importantes que puede emprender una sociedad que decida liderar su propio desarrollo.

**SERVICIOS BÁSICOS COMPLEMENTARIOS:**

Hacen referencia a los que complementan los anteriores, como plazas de mercado, ferias de ganado, mataderos.

**SERVICIOS BÁSICOS DOMICILIARIOS:**

Son aquellos servicios que se consideran indispensables para el normal desarrollo de una comunidad y están representados por el agua, el alcantarillado, el aseo, la energía, el teléfono y el gas.

**SERVICIOS BÁSICOS SOCIALES:**

Son aquellos que, aunque no son indispensables, sí se constituyen en necesarios para el normal desarrollo del individuo y la comunidad y son principalmente la educación, la salud, el deporte, la cultura y la recreación.

**SISBEN:**

Es el Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios del régimen subsidiado, con el fin de focalizar a la población más pobre y vulnerable de las comunidades y poder conceder los subsidios a la solución de las necesidades más apremiantes, como son: agua, alcantarillado, aseo, energía, teléfono, vivienda, salud, educación.

El principal instrumento para poder identificar dicha población lo constituye la estratificación socio-económica y, posteriormente, la aplicación de la encuesta SISBEN, que permite focalizar a la población más vulnerable y sus necesidades más urgentes y la prioridad en el gasto social.

## GLOSARIO DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

**ALINEAMIENTO O HILO:** Definición de los paramentos exteriores de un lote o edificación en relación con las áreas públicas o privadas (vías, zonas verdes, parques públicos).

**ALTURA DEL PISO:** Distancia vertical entre dos (2) niveles consecutivos de una edificación.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Es el número de pisos útiles de una edificación dedicados para actividades principales, tales como vivienda, comercio, oficinas, etc.

**ÁREA BRUTA:** Superficie total de un terreno.

**ÁREA CONSTRUIDA:** Suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

**ÁREA CUBIERTA:** Es el área comprendida dentro de la proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

**ÁREA DE OCUPACIÓN:** Es la superficie del terreno o lote sobre el cual se puede construir una edificación.

**ÁREA LIBRE:** Es la superficie resultante de descontar del área total de un lote o terreno las áreas ocupadas por la construcción o edificación.

**ÁREA LIBRE PRIVADA:** Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

**ÁREA LIBRE PÚBLICA:** Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del estado y a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, jardines etc.).

**ÁREA NETA:** Es el área total del lote, después de descontar retiros y vías obligadas (se incluyen en ésta áreas, zonas verdes y parqueaderos)

**ÁREA RESIDUAL:** Es el área libre sobrante del proceso de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna.

**ÁREA RURAL:** Es el territorio municipal, integrado por las áreas situadas fuera de los perímetros urbanos que se hubieren identificado, los cuales carecen de destinación específica al desarrollo urbanístico y se destinan prioritariamente a usos agrícolas, eco turísticos, forestación y de reserva ecológica.

**ÁREA URBANA:** Es el territorio Municipal contenido en el interior del perímetro definido, el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo e integrado por áreas destinadas al uso residencial, comercial e industrial (restringido) y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana. El área urbana en ningún caso será superior al perímetro sanitario etc.

**ÁREA ÚTIL:** Es la parte del área neta una vez excluidos los retiros generales de urbanizaciones y los de construcción (es el área que queda disponible para construir).

**CALZADA:** Parte de la vía destinada a la circulación de vehículos.

**CARRIL:** Es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

**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.

**CONJUNTO DE VIVIENDAS CAMPESTRES (PARCELACIÓN):** Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural por el P.B.O.T., que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre. Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el P.B.O.T., bajo el criterio general de una baja densidad, dado su condición de vivienda no permanente.

**DEFINICIONES Y CONCEPTOS:** Los conceptos urbanísticos tendrán el significado expreso de su definición normativa y a falta de ésta, se tomará según la acepción técnica del urbanismo.

**DENSIDAD:** Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta.



**DENSIDAD DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN:** Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie.

**DENSIDAD NETA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta.

**DESARROLLO URBANÍSTICO:** Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherente a la actividad que se va a desarrollar, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**EDIFICIO DE APARTAMENTOS O MULTIFAMILIAR:** Se define como la edificación de un sólo cuerpo o bloque, en un único lote individualizado, que incluye más de tres (3) viviendas, de las cuales dos (2) o más cuentan con acceso común desde la calle o espacio de uso público.

**FONDO DEL LOTE:** En lotes regulares es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote; y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

**FRENTE DEL LOTE:** Es la longitud del predio adyacente a la vía pública o privada, construida o proyectada.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la cifra que multiplicada por el área útil del terreno da como resultado el área máxima permitida a construir.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima a ocupar con la edificación del primer piso.

**LOCAL:** Es el espacio destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios (oficinas) que permite el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

**LOTEO:** Es el fraccionamiento de un lote de terreno.

**LOTES URBANIZADOS:** Es un terreno resultado de un proceso de urbanización.

**LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS:** Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes se llamarán “lotes urbanizados no construidos” los terrenos fiscales ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas, sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente que se encuentren incorporados a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal y que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones.

**LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS:** Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes se llamarán “lotes urbanizables no urbanizados”

aquellos terrenos libres ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, o que, habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del cincuenta por ciento (50%) de estas obras, que no se encuentren incorporados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados físicamente y por las normas vigentes para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos.

**MARQUESINAS:** Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

**PARCELACIÓN:** Ver definición de Conjunto de Viviendas Campestres.

**RETIRO O RETROCESO:** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de éste.

**URBANIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual un lote de terreno urbano o de expansión urbana (localizada dentro del perímetro de servicios) de cualquier extensión, se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso. A este proceso también se le llama desarrollo urbanístico.

**VÍA:** Es la superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

**VÍA OBLIGADA:** Es aquella que se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción.

**VÍA PRIVADA:** Es aquella por la que sólo se admite bajo control, el acceso y la circulación de personas y vehículos, por ser de propiedad exclusiva de sus usuarios.

**VÍA PÚBLICA:** Es aquella por la que se permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos y que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado.

**VIVIENDA:** Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda trifamiliar 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.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada para residencia independiente de dos (2) familias.

**VIVIENDA CAMPESTRE INDIVIDUAL:** Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el P.B.O.T., destinada al uso residencial y recreacional. Dado su carácter de vivienda no permanente, podrá contar con edificaciones complementarias para las actividades de vigilancia y mantenimiento. Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el P.B.O.T.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada para residencias independiente de más tres (3) familias.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada como vivienda de una sola familia.

**VIVIENDA RURAL CAMPESINA:** Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el P.B.O.T., cuyo uso esta destinado a la vivienda permanente, y su actividad económica esta ligada directamente al campo. Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el P.B.O.T.

**VIVIENDA TRIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada como vivienda independiente de tres (3) familias.

**ZONA VERDE:** Área libre engramada y arborizada destinada al ornato y la recreación.

**ZONA VERDE PRIVADA:** Área libre engramada y arborizada de propiedad de una o varias personas o entidades particulares, con acceso restringido y controlado y de usufructo exclusivo de sus propietarios.

**ZONA VERDE PÚBLICA:** Área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas las personas por ser propiedad común de la colectividad.

**VENTANA:** Centro poblado asentado en la parte suburbana de la zona rural, con concentración de viviendas y alta subdivisión predial, cuya área está delimitada por la cartografía catastral de Municipio.

**VIVIENDA AISLADA:** Es aquella que dispone de retiros respecto a los linderos por todos sus costados.

**VIVIENDA APÁREADA:** Es aquella que se dispone adosada con otra por un lindero, conservando los restantes retiros con respecto a los lotes adyacentes.

**VIVIENDA CONTINUA:** Es aquella adosada con otras edificaciones en sus linderos laterales y de fondo.