

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

PROYECTO DE ACUERDO

ALCALDÍA MUNICIPAL DE HISPANIA

Oficina de Planeación

2000

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hispania, declarado municipio de Antioquia por Ordenanza No. 08 de 1983, localizado en corazón del suroeste del departamento, y con una extensión de 58 kilómetros cuadrados, asume el ordenamiento de su territorio como una función pública consagrada por la Constitución Política y las leyes de Colombia para ser ejercida por el alcalde y la administración municipal, bajo la coordinación de la oficina de planeación, con la participación del Concejo Municipal y la comunidad organizada.

El Ordenamiento Territorial, en general, describe la oferta biofísica y las restricciones del área municipal donde la población pueda proyectarse hacia el futuro sin deteriorar el medio ambiente, garantizando un desarrollo sostenible y el mejoramiento de su calidad de vida dentro de un marco de competitividad. Especifica las relaciones intraurbanas y urbano regionales, las condiciones ambientales, la vocación del municipio y, en síntesis, los problemas más relevantes de la organización territorial.

Permite repensar el municipio dentro de la región del suroeste antioqueño, desde su contexto histórico poblacional, su configuración político- administrativa y su territorialidad, para potencializar la posición estratégica que posee en ésta, una de las regiones más ricas y de mayor desarrollo en el contexto departamental. Para ello se diagnosticaron las características geológicas y geomorfológicas, los suelos y su uso, la climatología, las zonas de vida, las coberturas vegetales, el aprovechamiento de los recursos naturales y sus principales sistemas de producción.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es un plan general que complementa las grandes directrices para la organización espacial municipal, a partir de la planificación socioeconómica y los planes sectoriales, con miras a procurar una estructura espacial adecuada para un desarrollo municipal en armonía con el medio ambiente y los valores históricos y culturales. A partir de la Constitución de 1991, se faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios y regular los usos del suelo, dictando sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, y para ello les insta a establecer un Plan de Ordenamiento ligado a sus Planes de Desarrollo.

El Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, les permite a los municipios orientar el proceso de ocupación y transformación de su territorio. La formulación del POT prevé el desarrollo integral de los municipios bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población. El Ordenamiento del Territorio se debe constituir en un nuevo modelo de gestión

pública con amplia participación comunitaria, es decir, permitiendo una efectiva participación ciudadana sobre el uso de los recursos naturales., creando una nueva cultura ciudadana que le permita a la comunidad considerar el territorio como “espacio social” identificándolo como “suyo”, que lo convierta en un elemento integrador con los objetivos, políticas y acciones públicas y privadas encaminadas al mejoramiento del bienestar social. Generando propuestas de ordenamiento territorial concertadas con las comunidades, con el Plan de Desarrollo Municipal, con los Planes y Programas municipales, departamentales y nacionales, se mejorará la distribución de las actividades en el espacio municipal, en función de las aspiraciones, potencialidades, los limitantes, los conflictos y la aptitud territorial, logrando un equilibrio entre la oferta y la demanda de los recursos naturales y la demanda de bienes y servicios ambientales por parte de la comunidad, que se ha venido realizando de manera desordenada sin considerar la capacidad de la oferta natural, creando un deterioro ambiental, el agotamiento de recursos naturales y por ende limitando las posibilidades de desarrollo.

El POT es un instrumento de gestión administrativa que se fundamenta en políticas, estrategias, programas y proyectos, y se sostiene en los planes sectoriales de desarrollo a nivel regional, departamental y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo del municipio. Se ocupan de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecen las normas urbanísticas generales y dan las bases de las propuestas específicas complementarias, como el plan vial, el plan de espacio público, la propuesta de vivienda de interés social y las propuestas de servicios públicos.

Este proyecto de acuerdo presenta, además, las disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión.

El presente Proyecto de Acuerdo ofrece una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido. En la Primera Parte se presentan los aspectos generales que regulan el Ordenamiento Territorial y la terminología empleada en el Acuerdo. En la Segunda Parte, o Componente General, se establecen las políticas sobre las que se basa el escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal. Presenta, así mismo, los objetivos y las estrategias o medios para alcanzarlos, desarrollados a través de programas. La Tercera Parte se relaciona con el Contenido Estructural del territorio, su articulación con el contexto regional, su división político administrativa, y la clasificación y zonificación general del suelo. La Cuarta Parte contiene todo lo relacionado con el Componente Urbano, las políticas, objetivos y estrategias de ocupación, la clasificación y ocupación del suelo y de expansión urbana y otras zonas relacionadas, los planes sociales y las normas urbanísticas generales a desarrollar posteriormente dentro de las Normas de Planeación Municipal. La

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Hispania

Quinta Parte, a su vez, se refiere al Componente Rural, las políticas de ocupación, fomento, clasificación y zonificación del suelo rural.

Las últimas tres partes hacen relación con las Normas Urbanísticas y de Construcción, los procedimientos y las Disposiciones Finales. Las Normas Urbanísticas y de Construcción, Sexta Parte, pretende llenar un vacío en el gobierno municipal. En ella se encuentran contenidas las nuevas reglamentaciones nacionales, las normas de urbanización y construcción en el territorio municipal, tanto para el área urbana como rural. La Séptima Parte se ocupa de todos los procedimientos legales requeridos, no sólo para la gestión y participación de la comunidad en el ordenamiento de su territorio, sino de los trámites necesarios para construir o urbanizar en el municipio. Presenta, igualmente, las diferentes sanciones que se tomarán en caso de infracciones urbanísticas y los impuestos que cobrará el municipio. Finalmente, la Octava Parte relaciona otras Disposiciones importantes.

Por último, es conveniente destacar que el Plan de Ordenamiento Territorial pretende ser la respuesta a todas las necesidades de la planificación del municipio de Hispania en los próximos tres períodos de administración; por el contrario, debe considerarse como un instrumento de retroalimentación y ajuste permanente, de acuerdo con la dinámica de transformación del Municipio. Debe asumirse como un proceso permanente, flexible y coordinado, tendiente a procurar un modelo o proyecto de Municipio concertado y validado socialmente.

PROYECTO DE ACUERDO No...

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE HISPANIA, ANTIOQUIA, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS URBANA Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LAS PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El Concejo Municipal de Hispania, en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política de Colombia, artículo 313, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, decretos reglamentarios y demás disposiciones legales

ACUERDA

ARTICULO 1. Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Hispania, consignado en los siguientes capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan.

PARTE I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO 1 ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 2. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio - económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 3. El Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 4. Concepto de Planeación. Entiéndase por Planeación un conjunto de procesos coherentes y normados que permiten obtener el inventario, tanto de los recursos y potenciales de toda índole, así como de las necesidades que es

preciso satisfacer a fin de definir programas consecuentes para la jerarquización y ordenación de los recursos, de forma que se atienda de manera oportuna a la satisfacción de tales necesidades.

ARTÍCULO 5. Concepto de Uso del Suelo. Entiéndase por uso del suelo la destinación que se juzga conveniente asignarle a cada uno de los sectores del Municipio, bajo criterios precisos de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

CAPÍTULO 2 TERMINOLOGIA EMPLEADA

ARTÍCULO 6. Para la interpretación y aplicación de las distintas disposiciones relacionadas con urbanismo y construcción contenidas en el presente Acuerdo, adóptase la siguiente terminología básica.

Andén: Superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal.

Área: Es toda la superficie comprendida dentro de un perímetro.

Área Bruta: Es el área total, tanto privada como pública, considerada para fines de un proyecto de urbanización.

Áreas de Cesión: Son las áreas que todo urbanizador debe ceder al municipio o a cualquier entidad sin ánimo de lucro previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, para utilizarla en servicios comunales.

Área Construida: Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación en sus diferentes pisos, con exclusión de las marquesinas y terrazas.

Área Libre: Es la superficie resultante de descontar del área bruta, de un lote o terreno, las áreas ocupadas por las edificaciones.

Área Libre Privada: Es toda superficie de terreno libre de construcción, donde el propietario puede utilizarla con algunas restricciones.

Área Libre Pública: Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del municipio, la cual puede ser utilizada por la comunidad.

Área Neta: Es la que cubre la propiedad privada de terrenos urbanizables, excluyendo la de carácter público.

Área de Ocupación: Es la superficie del terreno o lote sobre la cual está construido o se puede construir el primer piso de una edificación.

Área Residual: Es el área libre sobrante de procesos de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna.

Área Útil: Es la parte del área neta resultante una vez excluidos los retiros generales y de construcción.

Barrio: Es la mayor división espacial de la cabecera municipal, integrada por una población de similar categoría socioeconómica, en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros usos afines o complementarios.

Calzada: Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular.

Cuadra: Distancia entre dos cruces consecutivos de una vía con otras vías que

enmarca una manzana.

Construcción Sismo-Resistente: Es el tipo de construcción que cumple con el objeto de la Ley 400 de 1997, a través de un diseño y una construcción que se ajusta a los parámetros establecidos en ella y sus reglamentos.

Constructor: Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación.

Corredor de Actividad Múltiple: Aquella vía a lo largo de la cual se registra un alto grado de intensidad vehicular, ya que conecta núcleos de atracción poblacional (vía integradora) que genera gran variedad de usos, especialmente comerciales.

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 Neta de Vivienda y de Población: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta.

Densidad de Vivienda y de Población: Es la relación que expresa el número de viviendas con respecto al número de habitantes de una unidad de superficie.

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.

Diseñador Arquitectónico: Es el arquitecto bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño y los planos arquitectónicos y urbanísticos, quien los firma y los rotula.

Diseñador Estructural: Es el ingeniero civil facultado para ese fin, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos estructurales de la edificación y quien los firma o rotula.

Eje Estructurante: Elementos ordenadores del área urbana; generalmente son quebradas o ríos y vías que se constituyen en principales por razones geográficas, económicas o lúdicas.

Espacio Público: Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza y por su uso, a la satisfacción de necesidades humanas, colectivas, que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Fachada Abierta: Es la parte exterior de una edificación que dispone de espacios para la iluminación y la ventilación natural.

Fachada Cerrada: Es la parte exterior de una edificación que carece de espacios para la iluminación y la ventilación natural.

Hilo o Alineamiento: Es la demarcación del paramento exterior de una edificación, en relación con las demás construcciones.

Licencia: Permiso que se concede, por parte de una autoridad, para ejecutar, hacer, ejercer o practicar determinada actividad.

Lindero: Es la línea limitante entre dos propiedades.

Loteo: Es el fraccionamiento de un lote o terreno.

Lotes Urbanizados no Construidos: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán Lotes Urbanizados No Construidos los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, desprovistos de áreas edificadas sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante el proceso de urbanización formal e informal y que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones.

Malla Urbana: Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías o redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial continuo.

Manzana: Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana que está delimitada por vías o por espacios de uso público.

Obras de Urbanización: Obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo totalmente dotado de la infraestructura requerida.

Ochave: Esquina de una manzana o edificación recortada en ángulo o en forma circular.

Paramento: Es el límite entre la propiedad privada y el área pública.

Perímetro Urbano: Es la línea que delimita y separa el área urbana del resto del territorio municipal.

Urbanización: Subdivisión de un globo de terreno en 5 o más lotes.

Urbanizar: Hacer urbano un terreno dotándolo de infraestructura vial, de servicios públicos y zonas libres públicas y privadas.

Vivienda: Es la edificación o parte de esta, destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento a familias o personas en particular.

Zona Verde: Espacio engramado de uso público, comunal o privado, destinado a la ornamentación o control ambiental.

Zona Verde Privada: Es la zona verde de propiedad de una o de varias personas, o entidades particulares, con acceso restringido o controlado.

Zona Verde Pública: Es la zona verde libre de acceso para todas las personas por ser propiedad común.

Zonificación: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones y las densidades.

PARTE II COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO 1 PRINCIPIOS BÁSICOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 7. Principios Básicos. El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial se adelantó bajo los principios de:

1. Coordinación administrativa e interinstitucional
2. Participación social
3. Equidad
4. Sostenibilidad
5. Competitividad
6. Equilibrio del desarrollo territorial
7. Función social y ecológica de la propiedad
8. Prevalencia del interés público sobre el interés particular
9. Distribución equitativa de las cargas y beneficios

ARTICULO 8. Objetivos. Son objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ARTÍCULO 9. La educación, la sensibilización, la motivación y la concertación serán instrumentos de gestión en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Hispania.

ARTICULO 10. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos. Contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- Preservación del patrimonio ecológico, histórico, arquitectónico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

ARTICULO 11. Estrategias. Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias:

- Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio - económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.

Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan.

CAPÍTULO 2 POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 12. El propósito de las Políticas de ordenamiento territorial municipal se enmarcan en la urgente necesidad de contar con unas directrices generales como herramienta que en el corto, mediano y largo plazo ayuden a consolidar los escenarios futuros deseables para el territorio municipal. Serán las

guías orientadoras y de obligatoria consulta en el futuro, para impedir desviaciones en los objetivos, estrategias y proyectos que se adicionen, supriman, complementen en el Plan, en cualquiera de sus componentes urbano y rural.

ARTÍCULO 13. El Componente General contiene el desarrollo de cinco políticas estructurantes: **Política de suelos, Política del agua, Política de coberturas vegetales, Política social y Política económica.** De igual manera contiene los objetivos y estrategias que se deben desarrollar a largo y mediano plazo en los cuales se fundamentará y complementará el Plan de Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN 1ª POLÍTICA DE SUELOS

ARTICULO 14. La explotación y el uso de los recursos naturales asociados al suelo debe enmarcarse dentro del concepto de sostenibilidad. Sólo así se llegará a una relación armónica entre los dinámicos sistemas económicos humanos y los sistemas ecológicos. Las actividades humanas deberán permanecer dentro de ciertos límites para que sus efectos no destruyan la diversidad, la complejidad y la función del suelo como soporte de la vida.

ARTÍCULO 15. La administración del municipio y sus instancias de gobierno deben promover fuertes campañas que, a través de la sensibilización, la motivación, la educación, la concertación, la inversión y el estímulo, logren fortalecer una cultura ambiental, paso necesario para llevar a cabo en forma adecuada, no sólo las obras proyectadas en este Plan de Ordenamiento Territorial a nivel de uso, manejo, conservación y aprovechamiento racional del suelo y de los recursos naturales en él soportados, sino los programas de manejo ambiental y de mitigación de impacto que se implanten.

SECCIÓN 2ª POLÍTICA DEL AGUA

ARTÍCULO 16. El agua es un bien imprescindible para la vida. Es el elemento vital y determinante de la dinámica de la naturaleza y las sociedades humanas.

ARTICULO 17. Se procurará el manejo integral del agua, de tal forma que se mantenga una regulación en el ciclo hidrológico, ya que éste convierte el agua en un recurso que presenta condiciones y características de distribución y cantidad tanto en el espacio como en el tiempo.

ARTÍCULO 18. El agua en el municipio debe ser manejada bajo los principios de sostenibilidad ambiental, equidad social y competitividad económica.

ARTÍCULO 19. Como recurso necesario para las personas y como base de los procesos productivos principales del municipio, el agua constituye uno de los principales fundamentos de desarrollo. Por tanto, se estimulará la conformación de una cultura del agua, entendida como un recurso limitado, vital y determinante para el desarrollo individual y colectivo y para la sostenibilidad del desarrollo.

ARTÍCULO 20. La administración municipal implementará el manejo integral de las cuencas y microcuencas, de tal forma que se garantice la conservación y regulación del agua.

ARTÍCULO 21. Se implementará programas de revegetalización, dado que las coberturas vegetales determinan en gran parte el agua disponible para las diferentes actividades del municipio, entre otros, consumo, riego, producción agrícola, equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 22. El uso del suelo en las áreas de nacimientos y los retiros a las fuentes de agua se establecerá conforme a las leyes y los planteamientos hechos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Para alcanzar los propósitos allí trazados se procederá mediante estrategia y acciones de educación, concertación, estímulos a los propietarios de dichas áreas, dando prioridad a las que presenten riesgo y/o amenaza social y a fuentes que alimenten acueductos o aguas de consumo humano.

ARTÍCULO 23. Las fuentes de abastecimiento deben reunir las condiciones sanitarias adecuadas para el consumo humano. Este planteamiento debe ser soportado con campañas educativas y de concertación con las comunidades asentadas en las áreas de influencia directa de las corrientes de agua.

ARTÍCULO 24. El acueducto municipal y los veredales serán manejados con criterios de eficiencia y eficacia, procurando mantener siempre un buen servicio con costos justos.

ARTÍCULO 25. Se diseñarán y pondrán en práctica campañas de saneamiento básico de residuos sólidos y líquidos, y se impulsará campañas, programas y proyectos de recolección, reciclaje y descontaminación de líquidos.

ARTÍCULO 26. Puesto que los acueductos del municipio, tanto el urbano como multiveredales, captan sus aguas en municipios vecinos, y puesto que el mismo territorio municipal hace parte del área de influencia de ecosistemas estratégicos como Farallones de Citará y las Cuencas de los ríos San Juan y Pedral, el municipio deberá participar e invertir en proyectos regionales que involucren este recurso.

SECCIÓN 3ª POLÍTICA DE BOSQUES

ARTICULO 27. La política de coberturas vegetales se encargará de las áreas del municipio con vocación forestal, los rastrojos y las zonas de protección; igualmente comprende los factores sociales que interactúan con estas unidades de suelo y los aspectos institucionales que inciden directa e indirectamente sobre ellos. Se procurará la conservación, recuperación y/o implementación de estas unidades de suelo.

ARTICULO 28. Se estimularán y favorecerán las plantaciones forestales y los sistemas agroforestales como sistemas que cumplen la función fundamental de producción de energía renovable, el abastecimiento de materias primas, el mantenimiento de procesos ecológicos, la construcción de oferta del recurso bosque, la generación de empleo y el desarrollo socio – económico municipal.

SECCIÓN 4ª POLÍTICA SOCIAL

ARTÍCULO 29. La educación será parte integrante de las políticas de desarrollo que el municipio deberá emprender hacia el futuro. La administración municipal orientará, por su medio, posibilidades de innovación para encontrar nuevas posibilidades de trabajo y buscará la diversificación de acuerdo a las necesidades de formación de sus habitantes, cubriendo las expectativas de las generaciones de jóvenes y niños frente al futuro.

ARTICULO 30. Se incluirá la educación ambiental en todos los programas educativos de formación a nivel rural y urbano. La conservación del medio ambiente se orientará bajo los principios de desarrollo sostenible, agricultura alternativa y agroforestería.

ARTICULO 31. La capacitación y motivación de las comunidades en el conocimiento de sus derechos y deberes ciudadanos, y de los instrumentos de participación consagrados en la Constitución, así como la difusión de los mismos, serán una preocupación constante del gobierno municipal.

ARTICULO 32. La Administración municipal de Hispania velará constantemente y promoverá las distintas instancias de cultura y educación que promuevan el amor por el municipio, a través del conocimiento de los valores arquitectónicos y sociales, creando de este modo una identificación permanente con el pasado reciente, que es el que explica el presente.

ARTICULO 33. El desarrollo social será integral y equitativo. Se mejorará la calidad de vida de los habitantes proporcionándoles mejores oportunidades y opciones de desarrollo.

ARTICULO 34. El acceso de los pobladores al espacio público será una preocupación permanente de la administración municipal. El bienestar colectivo primará sobre los intereses individuales y particulares.

ARTICULO 35. La vivienda de interés social estará considerada como una parte esencial del mejoramiento de la calidad de vida y del nivel económico de la población de bajos ingresos.

SECCIÓN 5ª POLÍTICA ECONÓMICA

ARTICULO 36. Se buscará el desarrollo económico del municipio a través de la apropiación de tecnologías que fortalezcan los sectores productivos principales y que garanticen su permanencia en el tiempo. Se incentivará la adopción de nuevas tecnologías para el sector industrial. Se apoyará con especial interés la industria nueva que genere empleo y sea producto del análisis de las oportunidades y fortalezas que presenta el territorio municipal.

ARTICULO 37. El empleo justamente remunerado se considera fundamental para lograr el equilibrio social y económico; por tanto, el gobierno municipal estudiará y estructurará programas que generen empleo a los diferentes sectores de la población: agrario, agroindustrial y de servicios.

CAPÍTULO 3 PROGRAMAS

ARTÍCULO 38. La aplicación de las políticas estructurantes del municipio se resuelven en ocho (8) programas bajo los cuales se invertirán los esfuerzos de desarrollo.

SECCIÓN 1ª PROGRAMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 39. El Programa Político Administrativo se orienta a la optimización de los recursos y el funcionamiento del sistema político administrativo del municipio, con el fin de dar cumplimiento a los planteamientos expresados en el Plan de Ordenamiento Territorial y lograr el desarrollo e implementación de los proyectos que éste genera.

ARTÍCULO 40. Objetivo. El Programa Político Administrativo tendrá por objeto

procurar una adecuada infraestructura administrativa para el municipio, de tal modo que ofrezca una óptima prestación de servicios y cuyas acciones conduzcan al desarrollo armónico del territorio urbano y rural, cumpliendo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 41. La administración debe ser reestructurada. Los cargos serán ocupados por personal profesional calificado, de manera que se ejecuten, de manera eficiente y ágil, los Programas y Proyectos bajo las Políticas planteadas en el Plan de Ordenamiento, el cual es el reflejo de las necesidades reales y las expectativas de la comunidad.

ARTÍCULO 42. Se fortalecerán las instituciones existentes, muy particularmente la UMATA y la Oficina de Planeación y Obras Públicas, y se creará el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres.

ARTÍCULO 43. Se impulsará el Banco de Proyectos del municipio, los mecanismos de participación ciudadana y el desarrollo comunitario, ya que ellos son los medios más idóneos para dar cumplimiento y dirección al desarrollo del municipio.

ARTÍCULO 44. Estrategias. El Programa Político Administrativo se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- Fortalecimiento Institucional
- Fortalecimiento de la participación ciudadana
- Difusión de la nueva división político administrativa municipal.

SECCIÓN 2ª

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

ARTÍCULO 45. La administración debe orientar planes de desarrollo agropecuario bajo políticas que garanticen el bienestar de sus habitantes, en general, y en particular, los que basan su sustento en el sector agrario. Impulsará los cultivos propios de la zona, en especial de productos con los cuales se han tenido buenas experiencias, y que podrían ser importantes generadores de mano de obra para la zona.

ARTÍCULO 46. Objetivo. El Programa de Fortalecimiento de la Actividad Agropecuaria tendrá como objeto hacer uso de las potencialidades estratégicas que presenta el municipio para implementar sistemas productivos rentables que, además de aumentar ingresos económicos y mejorar el nivel de vida de los habitantes, procuren la conservación de los recursos naturales.

ARTÍCULO 47. Se propenderá por optimizar el sistema de producción ganadero,

incluyendo la adopción de ganadería de doble propósito y el mejoramiento genético de las especies y la implementación de sistemas alternativos, como la agroforestería, con el propósito de mejorar los rendimientos económicos e incrementando la mano de obra empleada, aumentando el nivel de vida de los productores y conservando los recursos naturales empleados.

ARTÍCULO 48. La administración municipal apoyará todos los proyectos encaminados a mejorar la capacidad productiva del sector agropecuario y buscará el apoyo de las entidades comprometidas con el sector. La capacitación continua del personal técnico será fundamental.

ARTÍCULO 49. Estrategias. Serán estrategias para llevar a efecto el Programa de Fortalecimiento de la actividad agropecuaria las siguientes:

- Aumentar la productividad de las áreas dedicadas a la ganadería.
- Capacitación de comunidades campesinas.
- Fomento de la producción de especies menores y el aprovechamiento sostenible de las pequeñas áreas existentes con aptitud de uso agrícola.
- Impulso a reforestaciones comerciales en algunas áreas del municipio.
- Aumento de la productividad agrícola en áreas con esta aptitud actualmente dedicadas a ganadería.
- Gestionar posibilidades de mercado para la comercialización de productos agrícolas.

SECCIÓN 3ª

PROGRAMA DE EMPLEO Y DESARROLLO ECONÓMICO

ARTÍCULO 50. Con el Programa de Empleo y Desarrollo económico se procurará buscar alternativas económicas haciendo uso de las potencialidades del municipio. Se impulsarán y fortalecerán los sistemas productivos agropecuarios, en especial la ganadería de doble propósito, renglón importante en la economía del municipio.

ARTÍCULO 51. Objetivo. Se fija como objetivo del Programa de Empleo y Desarrollo económico fomentar y apoyar, dentro de un marco de equidad, respeto y justicia, las oportunidades de desarrollo que resuelvan los problemas y necesidades sociales detectadas para que, mediante estrategias educativas, culturales y normatividad, generen condiciones que permitan una mejor calidad de vida a la comunidad.

ARTÍCULO 52. La administración municipal impulsará y apoyará todas las acciones que generen empleodirecto e indirecto a los habitantes de Hispania. Para ello se fomentará la capacitación y se impulsará la formación de microempresas y las expresiones innatas de la población.

ARTÍCULO 53. El impulso del desarrollo económico del territorio se enmarcará en el desarrollo integral, es decir, en conceptos de equidad, respeto, justicia y colectividad, ya que es muy difícil que se pueda avanzar en la busca de alternativas de solución si son creadas con intereses individuales donde se sacrifiquen los recursos naturales y la integridad personal.

ARTÍCULO 54. La creación de un modelo de desarrollo municipal debe ser compatible con la conservación. La finalidad del desarrollo debe ser proporcionar bienestar social y económico, de tal forma que se pueda gozar de formas de vida digna; el de la conservación, es mantener la capacidad productiva del territorio para sostener el desarrollo y propiciar la vida.

ARTÍCULO 55. Estrategias. Las siguientes estrategias conducirán el desarrollo del Programa de Empleo y Desarrollo Económico:

- Educar y capacitar la población para crear, mantener y desarrollar actividades extractivas, productivas y/o de servicios dentro y fuera del municipio.
- Desarrollo de actividades productivas menores
- Generación de empleo en obras públicas municipales
- Sondar la potencialidad turística del municipio

SECCIÓN 4ª

PROGRAMA DE APROVECHAMIENTO, MANEJO Y CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 56. El Programa de Aprovechamiento, Manejo y Conservación de Recursos Naturales pretende crear y mantener una cultura de los recursos naturales alrededor de todos los aspectos que ellos involucran, enmarcados en el concepto de sostenibilidad y cubriendo las necesidades realizadas en el diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 57. Objetivo. El objetivo del Programa de Aprovechamiento, Manejo y Conservación de Recursos Naturales será promover e impulsar el aprovechamiento, manejo y conservación de los recursos naturales del territorio municipal, mediante estrategias de concientización, educación y normatividad, y dentro de un marco de sostenibilidad económica, social y ambiental.

ARTÍCULO 58. En desarrollo del Programa de Aprovechamiento, Manejo y Conservación de Recursos Naturales se velará por mantener la calidad del agua, el buen estado de los acueductos, incluyendo la protección de nacimientos y de cursos de agua, y se procurará por mantener estable el balance hídrico. Igualmente se procurará por la conservación de los suelos, recurso éste base de los sistemas productivos del municipio. Para ello se recurrirá a la aplicación de la

normatividad vigente al respecto.

ARTÍCULO 59. Se impulsarán y liderarán campañas para mejorar y mantener las cuencas y nacimientos de las quebradas que abastecen los acueductos municipales, urbanos, veredales y multiveredales.

ARTÍCULO 60. La vegetación de las cuencas ofrece beneficios en el rendimiento hídrico, la protección del suelo y la calidad del agua; su manejo corresponderá con una gestión de amplio espectro y de múltiple propósito que abarque todas las acciones de aprovechamiento de recursos, incluyendo las actividades agrícolas, pecuarias y de explotación de recursos mineros que se practiquen en la zona.

ARTÍCULO 61. Estrategias. En desarrollo del Programa de Aprovechamiento, Manejo y Conservación de Recursos Naturales se seguirán las siguientes estrategias:

- Manejo integral de cuencas y microcuencas
- Divulgación y aplicación de la normatividad vigente sobre manejo y conservación de los recursos naturales.
- Aprovechamiento de recursos naturales mineros.

SECCIÓN 5ª PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 62. El Programa de Desarrollo Urbano velará porque el desarrollo urbano del municipio se lleve a cabo en forma equilibrada, equitativa y armónica.

ARTÍCULO 63. Objetivo. Será objetivo del Programa de Desarrollo Urbano planificar de manera ordenada el espacio y la infraestructura física, de manera que permita relacionar y fortalecer los vínculos entre los diferentes actores del municipio.

ARTÍCULO 64. Estrategias. El Programa de Desarrollo Urbano se encaminará bajo las siguientes estrategias:

- Diseño y aplicación del Estatuto de Urbanismo
- Conservación de los valores históricos, culturales y patrimoniales del municipio
- Rehabilitación Urbana
- Desarrollo de programas equitativos acorde con el nivel socioeconómico de los diferentes barrios y veredas.

SECCIÓN 6ª

PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE SERVICIOS BÁSICOS

ARTÍCULO 65. Será interés de la administración municipal fortalecer y organizar el sistema vial existente y procurar la apertura de nuevas vías, como base para el desarrollo económico, social y político de Hispania.

ARTICULO 66. Objetivo. Será objetivo del Programa de Desarrollo Vial y de la Infraestructura de Servicios Básicos mejorar y conservar la red vial municipal que vinculen de forma adecuada la zona rural con el centro urbano, y completar la prestación y calidad de los servicios públicos básicos y orientar y/o fortalecer el funcionamiento de los equipamientos colectivos que proporcionan servicios a la comunidad.

ARTICULO 67. Se continuará con los programas de mejora de vías y caminos que permitan a los pequeños campesinos crear nexos con la cabecera municipal, pues es allí donde desarrollan sus actividades económicas, de salud e incluso de educación.

ARTICULO 68. El Programa debe garantizar una adecuada prestación de los servicios públicos básicos en forma eficiente y eficaz. La ampliación y remodelación del Hospital, la implementación del Plan maestro de acueducto y alcantarillado, la ampliación de las redes de telefonía urbana y rural, la construcción de la Plaza de mercado, la remodelación de la Casa de la Cultura, son acciones que se enmarcan dentro de este Programa.

ARTICULO 69. Estrategias. El Programa de Desarrollo Vial y de la Infraestructura de Servicios Básicos se delinearán bajo las siguientes estrategias:

- Desarrollo y mantenimiento de la infraestructura vial municipal
- Promover con las entidades departamentales la pavimentación de tramos de vía intermunicipales.
- Desarrollo de infraestructura de servicios, el equipamiento, la cobertura y la prestación de servicios a cargo del municipio

SECCIÓN 7ª PROGRAMA DE AMENAZAS

ARTICULO 70. Bajo el Programa de Amenazas es necesario ejecutar acciones en todas las áreas del municipio que han sido identificadas con amenaza por deslizamiento e inundaciones. Minimizar la posibilidad de ocurrencia de eventos significa aprovechar adecuadamente los recursos naturales, es decir, conocer las características y potencialidades del territorio para ordenar las actividades agrícolas, la conservación de la biodiversidad, el uso racional de las aguas y la

eficiencia en el uso de fuentes energéticas.

ARTICULO 71. Objetivos. Es objetivo del Programa de Amenazas vigilar, monitorear y controlar eventos naturales inventariados en el Plan de Ordenamiento que representan amenaza para la población.

ARTICULO 72. Se creará el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres como ente encargado de vigilar, monitorear y controlar permanentemente los eventos diagnosticados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 73. Estrategias. Las estrategias para el desarrollo del Programa de Amenazas incluye:

- Inventario, control, monitoreo y manejo de las áreas del territorio que presentan movimientos en masa
- Desarrollo y aplicación de la normatividad vigente sobre construcciones sismorresistentes

SECCIÓN 8ª PROGRAMA DE CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE

ARTICULO 74. Bajo la premisa de que todo ciudadano tiene derecho a la recreación y el esparcimiento, y es deber de toda administración propiciar eventos y programas en esta dirección el Programa de Cultura, Recreación y Deporte buscará la estructuración de nuevos programas de educación y de capacitación en los sectores urbanos y rurales, en los cuales se incluyan temas ambientales y tecnológicos que no riñan con la idiosincracia, aspiraciones y necesidades de la población.

ARTICULO 75. Objetivo. Será objetivo del Programa de Cultura, Recreación y Deporte Fomentar programas de educación, capacitación y recreación, de acuerdo con las necesidades del municipio y que permitan el afianzamiento del sentido de pertenencia de la comunidad.

ARTICULO 76. La administración municipal ofrecerá programas que permitan desarrollar actitudes y aptitudes de los pobladores, en especial en los grupos especiales de niños y ancianos, frente al tiempo libre y al espacio público, donde las manifestaciones deportivas, artísticas y creativas prevalezcan.

ARTICULO 77. Estrategias. El Programa de Cultura, Recreación y Deporte se delineará en las siguientes estrategias:

- Apoyar las manifestaciones culturales de la población
- Apoyar las actividades deportivas y recreativas

CAPÍTULO 4 INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y VIGENCIA

ARTICULO 78. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 79. Instrumentos de Planificación. El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 80. Instrumentos Técnicos. La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos que hacen parte del presente acuerdo y los demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

ARTICULO 81. Metodología. El proceso de formulación y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

ARTICULO 82. Sistema de Información Municipal. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 83. Instrumentos Financieros. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, se deben incorporar al plan de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el programa de ejecución.

ARTICULO 84. Instrumentos de Participación y Control Social. Para contribuir con la realización a cabalidad del Plan de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 85. Vigencia. La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial abarca al menos tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal, contando como primero el que se inició en abril del año 2.000. El Plan de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea en el corto (un período administrativo), mediano (dos períodos) y largo plazo (tres períodos administrativos). Los ajustes que en el futuro se requieran se regirán por lo

dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 86. Acciones Prioritarias. En la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, se tendrán como acciones prioritarias las siguientes:

- La divulgación amplia y efectiva del POT.
- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, participación y control social.
- La participación de los diferentes grupos organizados y de la comunidad, en general, en lo referente a la planificación de uso del territorio.

PARTE III CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1 EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 87. Articulación con el Contexto Regional. Hispania hace parte del suroeste de Antioquia. Sus límites municipales son los siguientes: por el norte con el municipio de Ciudad Bolívar, por el sur con Andes, por el occidente con Betania y por el oriente con el municipio de Pueblorrico. En consecuencia, todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

ARTICULO 88. Jurisdicción Territorial Municipal. El territorio municipal de Hispania está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza No. 08 de 1983.

ARTÍCULO 89. División Territorial Municipal. Para fines administrativos y de gestión pública, el municipio comprende la cabecera municipal, delimitada por el perímetro urbano, el sector rural conformado por 11 veredas y dos áreas suburbanas.

ARTICULO 90. Clasificación y Zonificación General del Territorio. El suelo del municipio de Hispania se clasifica como **Suelo Urbano, Suelo Suburbano, Suelo de Protección, Suelo Rural** y se delimita tal como aparece en los mapas de usos del suelo.

ARTÍCULO 91. Suelo Urbano. El suelo urbano comprende aquellas áreas del territorio municipal que el Plan de Ordenamiento ha destinado a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado y sea posible urbanizarlas o construirlas; zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones que se definan como áreas de mejoramiento integral. Es la fracción del territorio municipal que concentra las edificaciones, con usos del suelo en forma diversificada como vivienda, comercio, institucional, industrial y red vial urbana. Por tanto hay concentración de población, servicios comunales y actividades económicas.

ARTICULO 92. Suelo Rural. Es suelo rural aquellas zonas que, en general, no son aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y explotación de recursos naturales, así como otras actividades relacionadas.

ARTÍCULO 93. Suelo Suburbano. Es suelo suburbano las áreas ubicadas en suelo rural, en las cuales existen concentraciones de población cuya forma de vida mezclan los usos del suelo rural y urbano, presentan densidades superiores a las del área rural e inferiores a las urbanas.

ARTÍCULO 94. Suelo de Protección. El suelo de protección incluye áreas de terreno que por sus características ambientales, de paisaje y geográficas particulares deben protegerse. El suelo de protección incluye las superficies requeridas para ubicar redes de servicios domiciliarios y zonas de amenazas no mitigables.

Las áreas pertenecientes, tanto a la zona urbana como rural que, en general, presentan restricciones de algún tipo o no pueden desarrollarse.

CAPÍTULO 2 ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 95. Norma General. Como norma general se considera conveniente la controlada combinación o coexistencia de los diferentes usos compatibles para la totalidad del territorio municipal propuesto en este Acuerdo, con la salvedad y restricciones establecidas en los artículos siguientes. Para una mejor comprensión de la reglamentación sobre los usos del suelo consignada se ha dividido el territorio municipal en sectores, con fundamento en el uso principal o dominante, cabalmente identificable en cada uno de ellos.

ARTICULO 96. Clasificación General de los Usos del Suelo. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, zonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo para cualquiera de las áreas del municipio se clasifican según los siguientes criterios:

1. Con base en la actividad regulada, que corresponde a aquellas actividades o vocación del suelo de acuerdo a la expresión de su infraestructura física.
2. Con base en los criterios deseados de desarrollo.

ARTÍCULO 97. Con base en la actividad regulada. Con base en la actividad regulada, los suelos pueden tener los siguientes usos:

Residencial
Comercial y de Servicios
Industrial
Institucional
Recreativo
Actividades Agropecuaria
Predios sin Uso Aparente

ARTÍCULO 98. Con base en los criterios deseados de desarrollo. Según los criterios deseados de desarrollo el uso de los suelos puede ser:

Uso Principal o Dominante (UD).

Uso Complementario (UCo).

Uso Restringido (URe).

Uso Prohibido (UPr).

Artículo 99. Uso Institucional. Se considera como tal la destinación a la prestación de servicios de orden social, asistencial, administrativo, de apoyo a la producción o esparcimiento, que son usufructuados en común y que permiten ser clasificados en varios grupos, según la escala de su respectiva cobertura y accesibilidad. Los usos institucionales son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolar, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, hospitales, casas religiosas e iglesias o similares. Se consideran como uso restringido, sujeto de análisis cada caso. Se encuentran en este uso el edificio de la Administración Municipal, la iglesia, el hospital, la notaría, el juzgado, la oficina del SISBEN, la casa de la cultura, el IDEM, la escuela “Crisanto Luque”, el Cementerio, el Teatro Municipal y la oficina de CORANTIOQUIA.

El uso Institucional se clasifica como:

Institucional–Administrativo (In1). Destinados al establecimiento de entidades estatales, gubernamentales, legales de servicio público.

Institucional Educativa (In2). Comprende todas aquellas instituciones, privadas o públicas, que ofrecen formación, preparación y/o capacitación a todo nivel.

Institucional Religioso (In3). Comprende edificaciones, salones o lugares donde se oficien rituales o se presten servicios religiosos de cualquier tipo.

Institucional Salud (In4). Comprende todas aquellas instituciones privadas o públicas que ofrecen servicios de salud.

ARTÍCULO 100. Uso Residencial (R). Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias. Comprende los predios destinados a vivienda según tres tipos, de acuerdo al número de unidades, así:

Vivienda Unifamiliar (Ra), una unidad de vivienda.

Vivienda Bifamiliar (Rb), dos unidades de vivienda, cada una con acceso independiente del exterior.

Vivienda Multifamiliar (Rm), tres o más unidades de vivienda, con acceso común desde el exterior.

ARTÍCULO 101. Uso Comercial y de Servicios (C-S). Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de mercancías con fines de lucro económico, y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil, así como a la satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. En el municipio los predios destinados a establecimientos comerciales y de servicio se ubican, en su mayoría, alrededor del Parque Principal, y en las cercanías, especialmente sobre la calle 50 (Toledo).

La especificación de algunas tipologías de este uso comprende:

Comercio Minorista Básico (C1). Graneros, expendio de víveres, carnes, huevos, verduras, frutas, salsamentarias, cigarrillos, dulces y productos de panadería, almacenes de misceláneas, confecciones, artículos para limpieza y droguerías. Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Comercio Minorista Medio (C2). Comprende almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, bolsos, sombreros, cosméticos, artículos para niños, muebles, artículos livianos de uso doméstico, discos, cassetes, accesorios eléctricos, floristerías, materas, viveros, peceras, papelerías y estancos –agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento. Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Comercio Minorista Suntuario (C3). Comprende almacenes de regalo, novedades, juguetes, adornos, artículos de fotografía, cuadros, equipos de oficina, vidrios, espejos, artículos deportivos, artículos para el culto religioso, artículos de plástico, cacharrerías, instrumentos musicales y joyerías. Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Comercio Industrial Liviano (C4). Comprende almacenes y agencias de ferretería menor, aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos, pinturas, barnices, biseles, placas, repuestos y accesorios para maquinaria agrícola, vehículos y motos, cueros y pieles curtidas, monturas, enjalmas y accesorios, bicicletas y triciclos con sus repuestos y accesorios, insecticidas, abonos y artículos veterinarios, cuidados o elementos empacados para animales. Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Comercio Industrial Pesado (C5). Incluye bodegas de almacenamiento y venta de repuestos y accesorios para vehículos, maquinarias agrícolas y de

construcción, materiales nuevos y chatarra de metales, alambres y cables, maderas aserradas y laminadas, productos alimenticios, cerraduras, ventanas, rejas de mallas metálicas, implementos agropecuarios, grasas, disolventes y combustibles, insecticidas, productos veterinarios y abonos, frigoríficos. Se permiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Comercio de Recuperación de Materiales (C6). Materiales tales como chatarras menores, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles.

Servicio Mixto (S1). Comprende: reparación de maquinarias menores como televisores, computadores, registradoras, radios, grabadoras, equipos musicales, cafeteras, estufas y hornos. Cerrajerías, chapas y cerraduras. Servicios de plomerías y de instalaciones eléctricas. Elementos para publicidad y actividades similares.

Servicios Personales Especiales (S2). Comprende hoteles, moteles, pensiones, hostales, residencias y fondas. Establecimientos de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas, como bares, cantinas, griles, discotecas, etc.

Servicios Personales Generales (S3). Comprende servicio óptico, fotográficos, salones de belleza, gimnasio, modisterías, sastrerías, zapaterías, consultorios médicos, odontológicos y de laboratorio. Establecimientos de esparcimiento público como cafeterías, reposterías, salsamentarias y charcuterías.

Oficinas (S4). Todas aquellas de carácter oficial o civil que presten atención o servicios al público.

Servicios Básicos (S5). Servicios de administración pública, servicios de carácter religioso, educativo, entidades bancarias y crediticias.

Usos Generales de Depósitos (S6). Servicios de almacenamiento de materiales y de toda clase de productos de depósito.

Servicios a Vehículos Livianos (S7). Estaciones de servicio, servitecas, cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, montallantas, afinación de motores, talleres de mecánica.

Parqueaderos Públicos (S8).

Servicios Funerarios y de Velación (S9).

PARÁGRAFO. Se prohíbe la combinación del depósito o expendio simultáneo de materiales potencialmente tóxicos como los insecticidas o algunos tipos de

resinas con víveres de cualquier índole.

ARTÍCULO 102. Uso Industrial (I). Se consideran como tal los predios con establecimientos dedicados a la práctica de artes y oficios mecánicos o carpinterías, y a la explotación y transformación de materia prima con fines de producción para su posterior comercialización. Se subdivide en:

Industria Menor (I1). Comprende la extracción de piedras, arcilla y arena. Curtidurías y talleres de acabado. Industrias de preparación de teñido de pieles. Talleres de cepilladura y otros talleres para trabajar la madera, arcillas y piedras. Presenta susceptibilidad de generar contaminación, conflictividad vial o algunos efectos perturbadores. Opera con rangos de compatibilidad con otros usos.

Industria Mediana (I2). Comprende fabricación de dulcerías, confiterías, industrias lácteas, prendas de vestir, productos de cuero, calzados, muebles y accesorios. Fraguas, etc. En general, la industria liviana presenta susceptibilidad de generar contaminación, conflictividad vial o algunos efectos perturbadores. Opera con rangos de compatibilidad con otros usos.

Industria Artesanal (I3). Procesos industriales de origen familiar, cooperativo que no requiere energía industrial ni ocupa grandes áreas laborales. Comprende industrias de menor escala en áreas como envasados y conservación de frutas y legumbres; fabricación de productos de panadería, productos alimenticios diversos, prendas de vestir. Se encuentra en esta clasificación de tipo industrial, un uso muy artesanal y en pequeña escala, talleres de mecánica, confección, carpintería y artesanías de cerámica, madera, guadua, etc.

ARTÍCULO 103. Uso Recreativo (Rc). Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas, tanto oficiales como privadas, orientadas hacia la recreación, lúdica y descanso de la comunidad, tanto activa como pasiva, hacia la preservación de la seguridad y tranquilidad de la ciudadanía. Comprende parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales del Municipio.

ARTÍCULO 104. Uso de Actividades Agropecuaria (Ag). Son los predios, actividades, edificaciones o construcciones dedicadas a actividades agrícolas, de ganadería, pesebreras, porcícolas, apicultura, silvicultura, actividades recreativas campestres.

Dicho uso se subdivide en:

Producción Agrícola y Silvicultura (Ag1). Comprende el cultivo de árboles frutales, café, caña panelera, flores y aromáticas.

Producción Pecuaria Menor (Ag2). Comprende la avicultura, apicultura, porcicultura-cocheras, establos y pesebreras.

Producción Pecuaria Mayor (Ag3). Comprende actividades ganaderas y criaderos de caballos.

PARÁGRAFO. Las tipologías, Ag2 y Ag3 deberán acogerse a las disposiciones higiénico-sanitarias establecidas para estos usos. El promotor de saneamiento será la persona encargada de vigilar y hacerlas cumplir.

ARTÍCULO 105. Uso Principal o Dominante. Corresponde a la actividad dominante del sector, bien porque corresponde a una expresión clara de la vocación que manifiesta la infraestructura física en la zona o porque constituya las necesidades colectivas de la comunidad. Dichas actividades son aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de la zona

ARTÍCULO 106. Uso Complementario. Corresponde al grupo de actividades deseables y necesarias a promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, constituyéndose en un complemento que no es incompatible con el uso principal. Estas actividades están de acuerdo con la actitud, potencialidad y demás características de productividad y de sostenibilidad.

ARTÍCULO 107. Uso Restringido. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la vocación de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos.

Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Oficina de Planeación Municipal con la debida divulgación a la comunidad.

ARTÍCULO 108. Uso Prohibido. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta vocación y/o incompatibilidad con los usos permitidos.

PARTE IV COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO 1 POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y CRECIMIENTO URBANO

ARTÍCULO 109. El componente urbano tiene como propósito la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano, que integra políticas de corto, mediano y largo plazo, instrumentos de gestión y normas urbanísticas generales.

ARTÍCULO 110. El componente urbano comprende los siguientes aspectos:

- Las políticas de mediano y largo plazo sobre el uso y ocupación del suelo urbano y de futura expansión urbana.
- La localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres y zonas verdes públicas, y el señalamiento de las sesiones urbanísticas.
- La delimitación en suelo urbano de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, así como las áreas expuestas a amenaza y riesgo.
- Estrategias de mediano plazo para el desarrollo de vivienda de interés social incluyendo los de mejoramiento integral y mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Determinación de las características de las unidades de actuación urbanística y la adopción de directrices y parámetros para las formulaciones de planes parciales.
- Expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 111. El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos básicos, especialmente en cuanto a los servicios públicos, el sistema vial y la estabilidad estructural del suelo.

ARTÍCULO 112. Descripción del perímetro urbano. El perímetro urbano será redefinido de la siguiente manera:

Prolongando la carrera 53 (Córcega) 40 metros en predios de la Finca La Coqueta y por una línea paralela a la calle 47 (Madrid) hasta su intersección con la troncal del Café, continuando por ésta hasta el puente nuevo sobre el río Pedral, siguiendo por este río aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada sin nombre (EADE) y por ésta aguas arriba hasta la base del cerro la Cruz, de aquí continuando por la acequia que marca la red de drenaje de este Cerro, hasta

encontrar el punto final de la vía Varsovia (calle 49) en cruce con la carrera Córcega (carrera 55), por encima del IDEM, desde donde se continúa por la servidumbre hasta encontrar la calle Madrid (calle 47), punto de inicio.

SECCIÓN 1ª ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 113. Usos del Suelo Urbano. Se entiende por uso del suelo la ordenación e intervención en la cabecera municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambios bajo parámetros de compatibilidad y de bienestar colectivo.

ARTÍCULO 114. Zonificación del Área Urbana. La zonificación busca integrar las propuestas de ordenamiento de vías y obras públicas y permitir localizar las diferentes actividades comerciales, industriales, habitacionales e institucionales, con un criterio de complementariedad y compatibilidad, es decir, que sean actividades que puedan existir junto a otras sin presentar inconvenientes.

El área urbana del municipio la componen 6 Zonas que de acuerdo a los usos del suelo se pueden considerar homogéneas. Por su jerarquía funcional se vuelven significativos dentro de la estructura urbana de Hispania y se convierten en estratégicas para su planificación. También componen el área urbana las zonas de espacio público y aquellas que se deben destinar a la protección.

ARTÍCULO 115. Zona Homogénea 1 (Institucional). Zona de carácter institucional y comercial que se ubica alrededor del parque central. En ella se encuentran la administración y la iglesia. Como usos complementarios se permite el residencial y comercial, y se restringe el uso educativo, industrial y agropecuario y de servicios complementarios como la terminal de transporte. Se permite el uso cultural y el recreacional sobre la carrera 51 (Florencia), entre las calles 49 y 50.

La Zona Homogénea 1 es el área geoeconómica activa del casco urbano. Comprende las manzanas catastrales No. 14, 15 y 16, entre las carreras 49 (Nápoles) y 52 (Atenas), la sección de las manzanas No. 5, 6, 7 y 8 del costado paralelo a la calle 50 (Toledo) y la sección de las manzanas 23, 24 y 25 del costado paralelo a la calle 49 (Varsovia).

PARÁGRAFO. Se estudiará la reubicación del comando de policía ya que presenta conflicto por estar ubicado en el edificio de la alcaldía.

ARTÍCULO 116. Zona Homogénea 2 (Residencial). La Zona Homogénea 2 es de carácter residencial y está integrada por dos subzonas. La primera subzona es la que se ubica entre la calle 48 (Lisboa) y la calle 47 (Madrid) y entre la carrera 52 (Atenas) y la troncal del Café, y entre las carreras

52 (Atenas) y la 55 y las calles 49 (Varsovia) y 50 (Toledo). Esta subzona se caracteriza por presentar viviendas de aceptable calidad en su conservación.

La segunda subzona comprende el área ubicada entre las carreras 48 (Venecia) y la carrera 55A, a lo largo de la calle 52 (Cádiz); esta área presenta un deterioro progresivo.

La Zona Homogénea 2 se complementa con equipamientos colectivos tales como la casa de la cultura, comercio de servicios y de productos perecederos. Se restringe el uso industrial, agropecuario y zonas de aparcamiento.

La Zona Homogénea 2 comprende las manzanas catastrales No. 35, 36, 37, 40 y 41 sobre la calle 52 (Cádiz), las manzanas 9, 10, 11, 12 y 13, la sección de manzanas No. 6, 7 y 8 en el costado norte sobre la calle 52 (Cádiz), las manzanas 30, 31, 32 y 22, paralelas a la calle 48 (Lisboa) y las secciones de manzanas No. 23, 24 y 25 del costado paralelo a la misma vía, y la sección de manzana 33 del costado paralelo a la carrera 49 (Nápoles).

PARÁGRAFO 1. El uso agropecuario existente, exceptuando las porquerizas, se permite de manera condicional en la Zona Homogénea 2, siempre que no afecte el medio ambiente.

PARÁGRAFO 2. Se permitirán en esta Zona las industrias de carácter liviano, o pequeñas industrias, previa autorización de la secretaria de planeación local y la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 3. La administración del municipio debe iniciar en el menor tiempo posible el proceso de reubicación de las viviendas ubicadas en las manzanas 40 y 41 sobre la carrera 50 (Bruselas), vía que conduce al río Pedral, las cuales se encuentran localizadas en una zona de alto riesgo debido a movimientos en masa.

ARTÍCULO 117. Zona Homogénea 3 (Recreativa, Educativa y Cultural). La Zona Homogénea 3 es la zona de carácter recreativo, educativo y cultural que se consolida alrededor del IDEM y la placa polideportiva. Se acepta en ella como uso complementario el de carácter residencial, comercio de servicios y de productos perecederos. Se restringen bares y discotecas y los usos de carácter agropecuario e industrial.

La Zona Homogénea 3 comprende las manzanas catastrales No. 26, 27, 28 y 29 sobre las carreras 55 y 53 (Córcega).

PARÁGRAFO. En la Zona Homogénea 3 se permitirán, bajo condiciones de no contaminación, aquellos usos de carácter agropecuario ya existentes.

ARTÍCULO 118. Zona Homogénea 4 (Educación y Salud). La Zona Homogénea 4 se ubica entre la carrera 48 (Venecia), la calle 50 (Toledo) y la troncal del Café. Es de carácter de servicios colectivos tales como la escuela, el hospital y el futuro proyecto de asilo o albergue para ancianos. Como uso complementario se permite el comercio de servicios y de productos perecederos, y se prohíbe el uso de discotecas, estaderos y bares. Se restringe el uso industrial, agropecuario y zonas de aparcamiento.

La zona Homogénea 4 comprende las manzanas catastrales No. 01, 02, 03, 04, 34 y la sección de la manzana 19 del costado paralelo a la calle 50 (Toledo).

PARÁGRAFO 1. Al frente del Hospital sobre la calle 50 (Toledo), en el local donde funcionaba una cafetería y estadero, se ubicará el Albergue para ancianos del municipio.

PARÁGRAFO 2. Se permitirán los usos agropecuarios existentes, siempre que no afecten las normas de sanidad establecidas.

ARTÍCULO 119. Zona Homogénea 5 (Mixta Económica Comercial). En esta zona se creará la plaza de mercado y otros servicios complementarios tales como una pequeña terminal de transporte. En ella se restringe el uso residencial, institucional y educativo.

La Zona Homogénea 5 comprende la manzana 19 entre la calle 50 (Toledo) y la carrera 48 (Venecia).

ARTÍCULO 120. Zona Homogénea 6 (Crecimiento Urbano). Esta zona, de tipo residencial, se ubica en el denominado Barrio La Esmeraldina. En ella se podrá complementar el uso educativo, recreativo, cultural, comercio de tiendas y almacenes. Se prohíbe el uso agropecuario, industrial y terminal de transporte.

La Zona Homogénea 6 se localiza en ambos lados de la vía que del municipio conduce a Ciudad Bolívar y Betania.

PARÁGRAFO 1. Sólo se permitirá el uso agropecuario en los sitios donde existe actualmente y no interfiere con el uso principal.

PARAGRÁFO 2. Se podrán permitir pequeñas industrias que a criterio de Planeación y Corantioquia no afecten el medio ambiente.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos de vivienda en esta zona deben garantizar que no se ejerza presión sobre el cerro de la Cruz, además de un buen manejo de drenajes, el retiro obligatorio de las quebradas, vías y redes de alta tensión, y, en general, todas las exigencias necesarias para el manejo ambiental y urbanístico.

ARTÍCULO 121. Zona de Protección. En el perímetro urbano del municipio es zona de protección la franja paralela al río Pedral, que presenta amenaza alta por deslizamiento y avenidas torrenciales. En esta área, que comprende retiros de 30 metros como mínimo a lado y lado del río después de la cota de inundación, deben implementarse y fomentarse todas las acciones de mitigación, compensación y conservación que establece la ley, en especial el Código de Recursos Naturales y sus decretos reglamentarios.

Los demás drenajes del municipio, en especial la quebrada El Guasqual y la quebrada que pasa por EADE, aunque no presentan amenazas altas, se manejarán con retiros de 10 m.

También se incluye en esta zona una faja de 15 metros alrededor del cerro de la Cruz con lo cual se busca protegerlo de las presiones que se puedan ejercer sobre él.

Son también de protección las zonas comprendidas en un área de 10 m a la redonda que deben aislar al cementerio y a EADE de los predios vecinos. Las vías intermunicipales también deberán ser aisladas de los predios en una franja paralela de 10 metros a lado y lado. Sobre estas áreas se promoverá la siembra de especies ornamentales o arbóreas en general, que cumplan con este fin.

PARÁGRAFO. Las zonas de protección sobre ríos o quebradas y el Cerro de la Cruz podrán ser utilizados como espacio público para recreación y/o programas educativos.

ARTÍCULO 122. Tratamiento y Usos. Para cada una de las zonas definidas en los artículos 114 a 121, los usos del suelo son los siguientes:

ZONA	LOCALIZACION	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Zona Homogénea 1 (Institucional)	Manzanas catastrales 14, 15, 16. Las secciones de manzanas 05, 06, 07, 08, y las secciones de manzanas del costado sur 23, 24 y 25	En el centro histórico fundacional, requiere un tratamiento de conservación	C1, C2, C3, Ra, Rb, In1	C4, S3, S4, S5, S9, Rm, I3	Rm, C5, S1, S2, S6, S7, S9, In2, In3, I2, I3.	Rc1, Rc2, Rc3, C5, C6, I1
Zona Homogénea 2 (Residencial)	Manzanas catastrales 00, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 35, 36, 37, 40, 41, Manzanas Costado norte 13, 22, 23, 24, 25. Mzs 3, 31, 32, 33 (sección occidental) y 38.	Mejoramiento Integral y Consolidación.	Ra, Rb, C1	Rm, C2, C3, C4, S1, S5, S3, S4, In3, UR, Ag1, Ag2 (sólo las existentes)	Ag1, I2, I3, In2, C5, C6, S7, S8, S9	S2, S7, C4, C5, C6, In1, I1

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Hispania

ZONA	LOCALIZACION	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Zona Homogénea 3 (Recreativa, Educativa y Cultural)	Colegio del IDEM y Placa Polideportiva. Manzanas catastrales 26, 27, 28 y 29	Mejoramiento Integral	UR, In2, Ra, Rb, Rm, C1, C2, C3	I3, C4, S1, S3, S4, In3, Rc1	I2, Rc2	I1, Rc3
Zona Homogénea 4 (Educación y Salud)	Escuela Crisanto Luque y Hospital San Juan del Suroeste; manzanas catastrales 01, 02, 03, 04, 05 (sección nororiental), y mz. 34	En consolidación	In2, In4, Ra, Rb Ag1 y Ag2 (sólo los existentes)	In3, C1, C2, C3, S5, Rm, Asilo de Ancianos	Rm. S1, S4, I3. UR	S2, S6, S7, S8, I1, I2, C4, C5, C6
Zona Homogénea 5 (Mixta Económica Comercial)	Plaza de Mercado. Manzanas catastrales 17, 18, 19, 20, 21, 24, 33 (sección oriental) y 39.	Actuación Urbanística	C1, C2, C3, C4, S2, S6, S7 Ra, Rb	I3, Ag2, C4, S3, S4, S5, S8	C5, C6, Rm S6, S7, I2, In3	In1, In2, Ag1, Ag3, RC
Zona Homogénea 6 (Crecimiento Urbano)	Entre la finca La Coqueta y la CI Madrid; lotes entre la Cra. 55 y la vía intermunicipal que conduce a Betania, al frente de EADE y el Cementerio	Desarrollo prioritario. Futuro crecimiento urbano	Ra, Rb, Rm, C1, C2, C3,	S1, S2, S3, S5, S9	S8, S9, I3, In3, Ag2, Ag3 (sólo el existente)	In1, In2, I1, I2
Protección Paralela al río Pedrales y a la quebrada de EADE	Al norte del casco urbano, a la margen izquierda, franja paralela aguas arriba del río Pedrales, hacia el occidente del casco urbano que desemboca al río Pedrales.	Protección Revegetalización.	Espacio público natural Recreación pasiva Sendero ecológico			
Protección	Base del cerro de la Cruz, margen izquierda del casco urbano, al frente del cementerio.	Protección	Recreación al pasiva. Zona verde ornamental.			
Protección Cementerio Aislamiento físico	Manzana catastral 37, sobre la CI 52, Cádiz, margen izquierda del casco urbano.	Parque ecológico y ornamental, espacio público.				
Protección Corredor Vial	Paralelo a las vías de Hispania, Ciudad Bolívar y Betania.	Zona verde para recreación. Retiro físico de la vía a 10 metros del eje de la sección de la vía		Espacio público natural	Bosques especiales. Recreación y esparcimiento	Habitacional

SECCIÓN 2ª VÍAS Y PARQUE AUTOMOTOR

ARTÍCULO 123. El sistema vial urbano debe pensarse como la solución a las necesidades de acceso, tanto al centro como a los diferentes barrios, y a la intercomunicación entre las diversas partes del municipio. Su trazado y dimensionamiento deben prepararse en función de los medios de locomoción usados, determinando los accesos adecuados de personas y vehículos y la mejor atención posible a las necesidades de las redes de servicios.

ARTÍCULO 124. Clasificación de las Vías. Para los efectos del presente Acuerdo y según lo definido en el Plan Vial del Municipio, las vías se clasifican como sigue:

Vías Urbanas y Suburbanas. Las que a su vez se subdividen de acuerdo con su función en Regional, Intermunicipal, Principales (Arterial Local), Colectoras y de Servicio.

Vías Rurales. Las que a su vez se subdividen en Veredales y de Penetración. Las vías relacionadas con cualquier programa de parcelación, las cuales, para tal fin, únicamente se dividirán en Primarias, Secundarias y Terciarias.

ARTÍCULO 125. Sistema Vial correspondiente al Perímetro Urbano. El sistema vial primario o básico de comunicación vial del Municipio a nivel urbano está integrado fundamentalmente por las siguientes vías:

1. Vía Regional: Troncal del Café

2. Vía Intermunicipal. Al occidente del casco urbano se encuentra la vía que comunica a Hispania con Ciudad Bolívar y Betania, la cual coincide, en el tramo al frente del cementerio, con la calle 52 (Cádiz).

3. Vías Principales (Arterial Local). Comprende las siguientes vías, exceptuando los tramos que se definen como vías colectoras o de servicio:

Avenida Jorge Bendeck
Calle 50 (Toledo).
Calle 49 (Varsovia).
Carrera 54, diagonal que une la calle 50 y la vía intermunicipal.
Carrera 50 (Bruselas).
Carrera 51 (Florencia).
Carrera 49 (Nápoles).
Carrera 48 (Venecia).
Calle 47 (Madrid)

4. Vías Colectoras.

Calle 49 (Varsovia), entre carreras 52 (Atenas) y 55 (Los Fundadores).
Calle 50 (Toledo), entre carreras 52 (Atenas) y 54 y entre carreras 47 (Milán) y 48 (Venecia).
Carrera 47 (Milán), entre calles 50 (Toledo) y 51.
Carrera 51 (Florencia), entre las calles 47 (Madrid) y 48 (Lisboa).
Calle 52 (Cádiz), entre las carreras 49 (Nápoles) y 55 (Los Fundadores)
Calle 51, al frente del hospital.
Carrera 55 (Los Fundadores).

5. Vías de Servicio

Carrera 50 (Bruselas), entre calles 52 (Cádiz) y el río y entre calles 48 (Lisboa) y 49 (Varsovia).

Calle 49 (Varsovia), de la carrera 55 (Los Fundadores) hacia el occidente.

Calle 52 (Cádiz), entre carreras 50 (Bruselas) y 51 (Florencia).

Carrera 53 (Córcega), entre las calles 47 (Madrid) y 48 (Lisboa).

Carrera 52 (Atenas), entre las calles 48 (Lisboa) y 49 (Varsovia).

Calle 47 (Madrid), entre las carreras 52 (Atenas) y 53 (Córcega).

Calle 48 (Lisboa), entre las carreras 51 (Florencia) y 52 (Atenas).

ARTÍCULO 126. Nuevas vías y/o adecuación de las existentes. Para las vías existentes se tolerarán las secciones existentes. Las especificaciones mínimas para la construcción de nuevas vías serán las siguientes: sección mínima de 11.50 metros entre paramentos, distribuidos así: una calzada mínima de 7 metros, 0.25 metros para cunetas y obras de drenaje, 1.20 metros de zona verde y 0.80 metros de andén.

ARTÍCULO 127. Terminal de Transporte. Para evitar que los vehículos pesados pasen por el centro urbano se hará el diseño urbano y arquitectónico de una pequeña terminal de transporte, que sea un espacio propicio de espera, parada de los buses y colectivos interregionales e intermunicipales, zona para descargue de mulas, caballos y otros y bahías de aparcamiento de cargue y descargue de camiones pequeños y otros vehículos. La terminal estaría ubicada en la manzana 19 que comprende las calles 50 (Toledo) y la carrera 48 (Venecia) que se conecta con la troncal del Café, haciendo necesario adecuar dichas vías.

PARÁGRAFO. Debe llevarse a cabo en el corto plazo la ejecución de estudios técnicos, económicos y de uso para la óptima utilización de la Terminal de Transporte.

ARTÍCULO 128. Intersecciones. El diseño de las distintas intersecciones correspondientes a las vías en que tal sistema de cruce resulte necesario, será establecido en cada caso por la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 129. Toda urbanización o proyectos de vivienda que se adelanten en las áreas no desarrolladas deberán prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y las vías propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente Acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO 1. En la ejecución de nuevos tramos de vía en la Zona Homogénea 6 se debe hacer un estudio previo para su manejo ambiental y

urbanístico, de tal forma que no alteren la estructura y organización de la zona, respetando aspectos físicos tales como el trazado predominante, la continuidad, las pendientes del terreno, las corrientes y desagües naturales, según lo previsto en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 130. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por expropiación, según lo determina la Ley.
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

ARTICULO 131. Facúltase al Alcalde Municipal, a partir de la fecha de adopción de este Acuerdo, para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 132. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del sistema vial involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación.

SECCIÓN 3ª PROYECTOS VIALES

ARTÍCULO 133. Propuesta para el Corredor Vial sobre la Calle 50 (Toledo). Para estimular actividades como el comercio, se generará un corredor vial comercial a lo largo de la calle 50 (Toledo), partiendo de la intersección con la carrera 53 (Córcega), hasta el cruce con la carrera 49 (Nápoles), continuándose por la diagonal que une la carrera 49 (Nápoles) con la calle 49 (Varsovia), la cual sobre la vía que bordea la manzana 19 se une a la regional Troncal del Café, que conduce a Medellín y a Andes. Con esta propuesta se apoya las actividades de la Zona Homogénea 5 y se logra descongestionar la Zona Homogénea 1, del Parque Central.

ARTÍCULO 134. Peatonalización de la Carrera 51 (Florencia). Se proyectará el espacio público del atrio hacia el espacio público del Parque Central, cuyo tramo

de carrera entre la calle 50 (Toledo) y calle 49 (Varsovia), quedaría integrada al espacio público del Parque Central, la cual exigiría de un tratamiento con infraestructura especial a nivel de pisos, amoblamiento urbano y señalización.

ARTÍCULO 135. Creación del Anillo Verde que Integre los Diferentes Edificios que Constituyen la Marcas Urbanas. Con este recorrido se busca integrar el equipamiento colectivo disperso del área urbana y lograr embellecer mediante un eficiente tratamiento de las zonas verdes, jardines, antejardines y balcones. Se plantea el siguiente recorrido: partiendo del cruce de la calle Cádiz con la carrera 49, Nápoles, y continuándose por Cádiz hasta el cruce con la carrera 55, Los Fundadores, se sigue por esta en dirección a la calle 49, Varsovia, hasta el cruce de la carrera 49 con la calle 49, finalizándose el anillo en Cádiz.

ARTÍCULO 136. Continuidad de los Andenes y Adoquinado de las Vías Faltantes. Se incluirá como capítulo especial dentro del Plan Vial que se contrate un estudio de tratamiento de andenes y creación de escalinatas de forma que se logre el mejoramiento de estos y la continuidad peatonal. Para ello debe realizarse un estudio previo de movilidad, que incluya la Repartición Modal (cantidad y tipo de viajes que se realizan: a pie, bicicleta, bus, automóvil particular, colectivos, camiones, etc.) que justifique la prioridad de las soluciones viales planteadas.

ARTÍCULO 137. Afectaciones de Predios. La adopción de los proyectos viales establecidos en el presente Acuerdo, y de los proyectos viales específicos que corresponden a su desarrollo o ejecución junto con las diversas alternativas que se juzguen necesarias por razones técnicas, financieras o de otra índole de importancia similar, implica expresamente, para la administración municipal, la facultad de decretar en cada caso la afectación o congelación de los predios, hasta por un término de 9 años, previa inscripción de la respectiva decisión administrativa ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos y junto con la celebración de los contratos a que haya lugar con los propietarios afectados, en aspectos tales como valor y forma de pago de las compensaciones, si tal decisión diere lugar a la indemnización de perjuicios en los términos del inciso final del artículo 37 de la ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO 1. La afectación o congelación de los predios prevista en este artículo procede desde la adopción, en forma legal, del proyecto correspondiente. En consecuencia, si para la ejecución de las obras es preciso prever varias alternativas de localización o de especificaciones, la afectación legal comprenderá a las distintas fajas del terreno o los inmuebles varios involucrados en el correspondiente proyecto.

PARÁGRAFO 2. Las afectaciones a que se refiere este artículo implicarán, en cada evento, la suspensión, negación o limitación de la licencia o patente de construcción, parcelación, urbanización o funcionamiento, todo de conformidad

con lo previsto en el capítulo IV de la ley 9 de 1989.

SECCIÓN 4ª ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 138. Espacio Público. El Espacio Público es el elemento ordenador, de propiedad de la comunidad, de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas, calles, caminos y otros espacios abiertos que sirven de enlace urbano para el uso, goce o disfrute, satisfaciendo necesidades colectivas por parte de los residentes y visitantes del territorio. El espacio público es el lugar de los encuentros, a partir del cual se hace vida colectiva y se interactúa intensamente, es el que va configurando el tejido de redes sociales, la diversidad y multiplicidad de las culturas, los diferentes usos de los espacios colectivos y los diferentes modos de habitar estos espacios.

ARTÍCULO 139. La Propuesta de Espacio Público contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial tiene como propósitos los siguientes:

- Reivindicar el espacio público como bien común y el paisaje como derecho de la comunidad
- Propender por el mejoramiento de la calidad del medio ambiente urbano para sus habitantes
- Preservar el patrimonio urbanístico y arquitectónico del municipio
- Fortalecer la participación ciudadana y comunitaria en la administración, manejo y control del espacio público, tanto urbano como rural.

ARTÍCULO 140. La definición, clasificación, caracterización y determinación de futuras intervenciones y actuaciones en el tratamiento del espacio público se basa en las disposiciones legales vigentes en los términos establecidos en los artículos del Capítulo V del decreto 879 y el decreto 1504 de 1998.

ARTÍCULO 141. El municipio se presenta en conjunto como un buen escenario de espacios colectivos apropiados por la gente. La oficina de Planeación Municipal estudiará las acciones necesarias para la recuperación, protección y conservación permanente de los siguientes espacios:

- Parque Central
- Placa polideportiva del IDEM
- Placa polideportiva que interrumpe la calle Lisboa
- Cancha de fútbol o “Estadio”

ARTÍCULO 142. En el corto plazo la administración debe considerar el proyecto de anexarle a la placa polideportiva que se encuentra interrumpiendo la

continuidad de la calle Lisboa, los terrenos ocupados por una pequeña edificación ubicada sobre su costado sur.

ARTÍCULO 143. Se construirá un parque infantil en lugar ubicado detrás de la manzana 27, entre la carreras 53 (Córcega) y 55, se proyectará la terminación de la Placa Polideportiva del IDEM y se aislará la carrera 51 (Florenxia) entre las calles 50 (Toledo) y 49 (Varsovia). Estos tres proyectos representan un incremento de 0.578 m² en el espacio público.

ARTÍCULO 144. Para la reglamentación de los usos del espacio público se expedirán reglamentaciones específicas en lo relacionado con tránsito y transporte, estacionamiento y ventas ambulantes; así como en lo relacionado con los elementos del espacio público, en especial en lo que respecta con publicidad y avisos, amoblamiento urbano y arborización ornamental.

ARTÍCULO 145. Sobre Publicidad. Es deber de la administración reglamentar y controlar el tamaño y ubicación de avisos, vallas y otros elementos de publicidad, puesto que la proliferación de éstos afectan negativamente el paisaje natural y urbano del municipio. Para el control en la colocación de elementos comerciales debe ser requisito indispensable el permiso pertinente.

ARTÍCULO 146. Los avisos de lugares comerciales que indican la actividad que se realiza en ellos deben estar adosados a los muros de fachada, y ser hechos en materiales que no atenten contra la armonía del conjunto y contra la visual de las personas. Cada local u oficina puede tener un solo aviso publicitario.

ARTÍCULO 147. No deben instalarse avisos sobre árboles, postes de conducción de redes eléctricas o telefónicas, postes de alumbrado u otro elemento de amoblamiento urbano.

ARTÍCULO 148. Las vallas publicitarias en el perímetro urbano sólo se permitirán en lotes baldíos o en sitios donde no se afecte el paisaje urbano. Se prohíben las vallas en zonas con valor histórico o arquitectónico y en zonas de uso público como andenes, plazas, parques o espacios abiertos. En los andenes no se permitirán avisos que interfieran con el tránsito de los peatones.

ARTÍCULO 149. La instalación de vallas destinadas a campañas cívicas o sociales se autorizarán por períodos limitados de tiempo.

SECCIÓN 5ª ENTORNO PATRIMONIAL

ARTÍCULO 150. El patrimonio arquitectónico presenta características que deben defenderse en beneficio de las generaciones futuras. Aunque Hispania no posee

obras arquitectónicas de importancia, sí posee una escala humana adecuada que le ha permitido a sus habitantes tener un buen sentido de orientación e identidad, así como un dominio paisajístico completo de su conjunto urbano, más que de lugares en particular. Hispania es una localidad con un entorno urbano de gran calidad paisajística.

ARTÍCULO 151. Los siguientes sitios se clasifican dentro del patrimonio cultural y natural de Hispania (Mapa de Patrimonio Histórico Cultural):

- El Parque Principal y sus samanes.
- La iglesia, la alcaldía, el cementerio y el teatro.
- Algunas viviendas en la zona del parque principal.
- La casa finca del doctor Bueno.
- El Río Pedral con sus charcos: El Puente, La Peña, el Nudo, la Tinaja, el Chispero, La Planta y la Coquera.
- El viejo puente sobre el río San Juan.
- El Hospital San Juan del Suroeste.
- La Subestación EADE.
- El Cerro Las Cruces, a través de un camino de peregrinación.

ARTÍCULO 152. Conforman patrimonio histórico y de carácter cultural de la población los monumentos existentes, dispersos en la cabecera municipal, en los cuales puede observarse la devoción por la imagen de la Virgen y Cristo representado en la Cruz.

ARTÍCULO 153. Es necesario que la administración municipal desarrolle alrededor de aquellos sitios significativos que representan hitos urbanos, y donde se han construido monumentos, espacios complementarios o integrarlos a la actividad y construcciones existentes, así como a la cotidianidad de los habitantes, para que se conviertan en lugares recreativos y se fortalezcan como valores culturales del municipio.

ARTÍCULO 154. La Administración Municipal, a través de su oficina de Planeación, creará las reglamentaciones urbanísticas y normas necesarias que permitan, estimulen e incentiven la protección, conservación y creación, la red de inmuebles y monumentos del municipio, como elementos del espacio público de disfrute colectivo.

ARTÍCULO 155. La oficina de planeación del municipio regulará la conservación de aquellos espacios de valor paisajístico tales como las entradas del municipio por el oriente y el occidente, caminos rituales atractivos y de gran belleza paisajística para los visitantes.

ARTÍCULO 156. Para la reglamentación del entorno patrimonial del municipio se

expedirán reglamentaciones específicas en lo relacionado con los usos y preservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico, específicamente en lo relacionado con límite de altura, determinación de estilos, paramentos, retrocesos, aleros, voladizos, etc.

CAPÍTULO 2 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 157. Con el fin de atender al derecho que tienen todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, tal como lo establece la Constitución Nacional de Colombia (artículo 51), la administración debe procurar la construcción de viviendas populares dentro del límite urbano del municipio.

ARTÍCULO 158. El municipio debe llevar a cabo un censo de las viviendas existentes y el número de familias que habitan el centro urbano, saber las calidades del espacio que habitan y qué tipo de familia lo hace y cuáles son sus ingresos económicos. El municipio debe identificar los diferentes tipos nuevos de familias, conocer las reales calidades espaciales de la vivienda y velar porque cada familia tenga una vivienda digna.

ARTÍCULO 159. El municipio evaluará aquellas viviendas dentro del casco urbano que presentan condiciones físico-espaciales con alto porcentaje de deterioro y que no garantizan la seguridad y calidad habitacional, es decir, que presentan deficiencia técnica en su estructura portante, cimentación y cubierta, al igual que aquellas que presentan un grado de pobreza alto en su calidad de funcionamiento espacial interior.

ARTÍCULO 160. La administración municipal debe procurar la construcción de viviendas populares dentro de su límite urbano para destinarlas como vivienda de interés social, con el fin de cubrir el déficit de vivienda, que alcanza un total de 172 viviendas en el casco urbano, y para reubicar aquellas que se encuentran en zona de riesgo.

ARTÍCULO 161. Se considerará prioritario el proyecto de construcción de 27 viviendas de interés social en el área localizada en la finca La Coqueta, a lo largo de la calle 47 (Madrid), entre las carreras 51 (Flores) y 49 (Nápoles), cuyo diseño y construcción está a cargo de la oficina de Planeación.

ARTÍCULO 162. Para asegurar el mejoramiento en la calidad de vida de las personas de los estratos socio-económicos más deprimidos de la comunidad, la construcción de vivienda de interés social se desarrollará en espacios de urbanismo total, con áreas de recreación y descanso y con servicios comunitarios.

CAPÍTULO 3

SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 163. Los servicios públicos son un bien necesario para el bienestar y salubridad de las poblaciones; su calidad, cobertura y continuidad son indicadores de consolidación. La ley 142 de 1994 sitúa a los municipios en situación de afrontar la prestación eficiente de los servicios públicos domiciliarios en toda su jurisdicción, con un requerimiento de sensibilización frente a una nueva cultura del agua, de un comportamiento amigable y del pago de los servicios.

ARTÍCULO 164. La Administración velará por cubrir la totalidad de la población con los servicios públicos básicos.

ARTÍCULO 165. A corto plazo se deberán conectar a la red aquellas viviendas que no cuentan con servicio de alcantarillado (Barrio El Guasquial) y vierten sus aguas en la parte trasera de sus viviendas.

ARTÍCULO 166. Con el fin de conocer mejor el estado y la vida útil de todo el sistema, así como para considerar en él el tratamiento de las aguas residuales, es necesario que se reevalúe y diseñe en el corto plazo el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

ARTÍCULO 167. Sólo se autorizará el desarrollo de las zonas de futura urbanización y construcción si cuentan con la disponibilidad de servicios públicos, principalmente de acueducto y alcantarillado.

**PARTE V
COMPONENTE RURAL**

**CAPÍTULO 1
POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO**

**SECCIÓN 1ª
POLÍTICAS DE OCUPACIÓN**

ARTÍCULO 168. El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

ARTÍCULO 169. El componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial señala y delimita en forma detallada los siguientes aspectos (Decreto 879, Artículo 15):

- Políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los centros poblados y áreas suburbanas localizadas en estas áreas.
- Delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas expuestas a amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- Señalamiento de las áreas y de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera.
- Localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de aguas potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de los recursos naturales y medio ambiente.
- La identificación de centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos de salud y educación.
- La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
- Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

ARTÍCULO 170. Perímetro Rural. El perímetro rural del municipio de Hispania corresponde a la totalidad del territorio municipal a partir del límite del perímetro

urbano y hasta los límites municipales, los cuales están definidos en la Ordenanza 08 de 1983 de la siguiente manera: “partiendo de la desembocadura del río Guadualejo en el río San Juan se sigue por aquellas aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada La Carey; éstas agua arriba hasta encontrar el camino que une los sitios de La Fe y el tablazo, por este camino sigue hasta el puente sobre el río Pedral, de aquí se continúa por el camino que asciende directamente a todo lo alto de la serranía que separa las aguas de los ríos Pedral y Bolívar. Por esta serranía se sigue dirección nordeste hasta el río San Juan, por el cual se sigue aguas abajo hasta la desembocadura de la quebrada Las Colonias hasta el nacimiento de ésta y luego de allí hasta el cerro denominado Macancán, de la serranía se continúa hacia el sur hasta encontrar el cerro denominado Morro Ñato, de aquí se sigue en línea recta hasta buscar el nacimiento de la quebrada la Calera, esta agua abajo hasta encontrar la desembocadura en el río San Juan y por éstas abajo hasta el sitio inicial de partida del río Guadualejo”. Se excluyen del perímetro rural las zonas consideradas como suburbanas.

ARTICULO 171. División Política Administrativa. El área rural del municipio de Hispania presenta una división administrativa conformada por 11 veredas, así: La Armenia Alta y Baja, Zarzagueta, La Palmira, Potrerillo, La Cuelga, La Florida, El Silencio, La Seca, Mina Vieja y El Llanete.

SECCIÓN 2ª FORMACIÓN, CAPACITACIÓN RURAL Y EMPLEO

ARTÍCULO 172. Educación Rural. Se reconoce que la educación es una de las bases del mejoramiento de la calidad de vida y por tanto se considera necesario y conveniente redefinirla e impulsarla en el sector rural a todos los niveles.

ARTÍCULO 173. Se apoyará la formación para el desempeño laboral fuera del municipio, flexibilizando los programas de formación vocacional en el bachillerato local y propiciando la presencia de programas descentralizados de entidades educativas.

ARTÍCULO 174. Se pondrá en marcha una estrategia de apoyo al productor agropecuario pequeño y mediano para que la tierra que aún conserva de su propiedad, se convierta realmente en un patrimonio productivo y competitivo que restituya el sentido de pertenencia a su labor ancestral.

ARTÍCULO 175. Se procurará la otorgación a la comunidad de contratos de obras públicas municipales y departamentales.

ARTÍCULO 176. El sector social económicamente menos favorecido debe tener

acceso a la base de recursos naturales y es un deber de sus actuales propietarios generar las condiciones para que esto suceda, aceptando que el poder económico conlleva una responsabilidad social. La Administración Municipal debe liderar este proceso, para que de manera concertada se emprendan las acciones arriba sugeridas. Solo así se podrá inyectar un nuevo dinamismo a la economía local y se permitirá el alcance de mejores estándares de vida para la población.

CAPÍTULO 2 USOS DEL SUELO EN EL ÁREA SUBURBANA

ARTÍCULO 177. Definición del Área Suburbana. Es zona suburbana en Hispania el tramo sobre la margen derecha de la Troncal del café comprendido entre la intersección de ésta con la calle 52 (Madrid) y el puente nuevo sobre el río Pedral, sector donde se encuentra actualmente COLESA. También se incluye dentro de la clasificación de zona suburbana el “Barrio el Guasquial”, un pequeño asentamiento de vivienda ubicado sobre la vía intermunicipal que conduce a los municipios de Betania y Ciudad Bolívar, entre EADE y la quebrada El Guasquial.

PARÁGRAFO. Mientras no se redefina el perímetro urbano y queden incluidas dentro de él, estas zonas serán consideradas y manejadas bajo la figura de Suelo suburbano, evitando así el crecimiento desordenado del suelo urbano.

ARTÍCULO 178. Perímetro del Área Suburbana. Los perímetros de las 2 zonas suburbanas consideradas en el municipio son los siguientes:

- a. Iniciando en la intersección de la Calle Madrid y la Troncal del Café se recorren sobre esta 100 m en dirección sur y de aquí 100 m en dirección este, de este punto se traza una paralela a la troncal hasta el Río Pedral y por este aguas arriba hasta el puente nuevo sobre la vía y por esta hasta el punto de inicio.
- b. Iniciando sobre la vía intermunicipal que de Hispania conduce a Betania, exactamente en su intersección con la quebrada sin nombre (EADE), continuando por esta quebrada hasta su desembocadura en el Río Pedral, y por éste aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada el Guasquial, y siguiendo aguas arriba por dicha quebrada hasta el puente sobre la vía intermunicipal, continúa sobre la vía en dirección oriente hasta el punto de inicio.

ARTÍCULO 179. El uso permitido en esta zona es el agropecuario, complementado con industrial, comercial, turismo y recreación, servicios e institucional. Se restringe la ganadería extensiva. En esta zona no se permitirá la minería y cultivos sin prácticas de manejo. Queda prohibida la división de la tierra por debajo de 1.000 m² y no más de una casa por lote, dejando como protección de la troncal del Café 20 metros a lado y lado.

CAPÍTULO 3 ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 180. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural. Se ejercerá un riguroso control sobre el avance de la frontera agropecuaria hacia las áreas de protección y conservación. Se estructurará una distribución y localización adecuada de los suelos en la zona rural, determinando las actividades a las que deben destinarse prioritariamente, explicando claramente su vocación y su zonificación (Mapa de Zonificación).

ARTÍCULO 181. Usos del Suelo en el Área Rural. Los usos dominantes en el Área Rural son: agropecuario, recreativo y residencial en las modalidades de vivienda campesina y de recreo. El tratamiento particular de los usos establecidos para el área rural comprende las siguientes Áreas:

- Zona Agropecuaria
- Zona Agroforestal
- Zona de Protección–Producción
- Zona de Conservación y Recuperación de Suelos
- Zona de Protección
- Áreas de Extracción
- Áreas Turísticas y de Recreación
- Disposición Final de Residuos
- Áreas de Amenazas

ARTÍCULO 182. Área Mínima de Parcelación en la Zona Rural. El suelo rural por ningún motivo podrá parcelarse por debajo del área mínima establecida para la Unidad Agrícola Familiar en el municipio.

PARÁGRAFO. Una Unidad Agrícola Familiar (UAF), es aquella que genera ingresos mensuales de un salario mínimo legal. La UAF para Hispania se ha establecido en 17 has mínimo.

SECCIÓN 1ª ZONA AGROPECUARIA

ARTÍCULO 183. Definición. Son áreas donde la población del municipio hace uso del suelo para el abastecimiento de la economía propia. El Suelo Rural Agropecuario debe combinar la producción agrícola y pecuaria de modo sostenido con la protección del suelo y el asentamiento ordenado de vivienda campestre y de recreo, sin detrimento de las actividades de producción y de la vivienda campesina.

ARTÍCULO 184. Se establece como Zona Agropecuaria las siguientes áreas (Mapa de Zonificación de Usos Propuestos): en la margen derecha del río San Juan, vereda Zarzagueta, entre las cotas 1.200 y 1.400 msnm, y en las veredas El Silencio y La Florida, por debajo de la cota de 1.200. Así mismo, todo el territorio municipal comprendido entre la margen izquierda del río San Juan y la margen derecha del río Pedral, y en la margen izquierda de este último, por debajo de los 1.200 msnm.

ARTÍCULO 185. En la Zona Agropecuaria se deben orientar planes de desarrollo agropecuario bajo políticas que garanticen el bienestar de sus habitantes, en general, y en particular, los que basan su sustento en el sector agrario. Para el manejo de las áreas de la Zona Agropecuaria se debe contar con los siguientes criterios:

- Propiciar el aprovechamiento sostenido de los recursos
- Establecer prácticas de cultivo que hagan sostenible los recursos naturales y la actividad en el tiempo
- Aprovechar las condiciones privilegiadas de Hispania para potencializar el municipio como despensa agrícola de la región del suroeste
- Establecer estímulos tributarios para los productores agrícolas tradicionales
- Implementar campañas de capacitación sobre control de plagas, biodiversidad y desarrollo sostenible, así como en la asesoría técnica para el manejo adecuado de parcelas
- Intensificar la actividad ganadera, propiciando proyectos de mejoramiento de pastos combinado con la implementación de cercos vivos
- Fomentar la cría de especies menores.

ARTÍCULO 186. Proyectos Productivos. Los sistemas de producción agropecuaria deben cumplir con el doble propósito de recuperar la biodiversidad y propiciar el desarrollo de prácticas agrícolas sostenibles involucrando especies potenciales.

ARTÍCULO 187. Usos del Suelo en la Zona Agropecuaria. Los usos en esta zona serán así:

1. **Uso principal:** Cultivos de producción de alimentos de acuerdo a la aptitud del suelo.
2. **Uso complementario:** Pecuaria bajo sistemas agroforestales, bosques y plantaciones, vivienda en la modalidad campesina y parcelaciones, recreación y turismo.
3. **Uso restringido:** Ganadería sin prácticas de manejo, minería, obras civiles de gran impacto ambiental.
4. **Uso prohibido.** Cultivos con mecanización.

SECCIÓN 2ª ZONA AGROFORESTAL

ARTÍCULO 188. Definición. En la zona agroforestal se armonizan las actividades agropecuarias con los forestales mediante una correcta utilización de los suelos con limitaciones para el uso continuado en agricultura y pastoreo. El uso agroforestal incluye combinaciones de agricultura con bosques (cultivos silvoagrícolas), agricultura, bosques y pastoreo (cultivos agrosilvopastoriles), y pastoreo con bosque (cultivos silvopastoriles).

ARTÍCULO 189. Compone la zona agroforestal en el municipio el área ubicada al nordeste, por encima de la cota 1.400, en la vereda Zarzagueta; y el área que comprende los suelos ubicados por encima de la cota 1.200 en la vereda Potrerillo, margen izquierda del río Pedral.

ARTÍCULO 190. La ubicación de esta zona, en las partes más altas del municipio, hace necesario redefinir el tipo de ganadería a explotar y, en consecuencia, el sistema agroforestal a implementar. En todo caso, se busca disminuir el impacto de la presión que actualmente ejerce sobre esta zona la actividad ganadera con programas más adecuados para sus condiciones.

ARTÍCULO 191. La Zona Agroforestal busca proporcionar al campesino otras fuentes de ingreso con la producción de madera, estacones para su propia finca, frutas para autoconsumo y excedentes para comercializar, e igualmente mejoraran el paisaje, aumentando la diversidad faunística, sin cambiarle drásticamente la vocación, ni a las tierras ni a sus habitantes. Para el manejo de las áreas de la Zona Agroforestal se debe contar con los siguientes criterios:

- Incluir en los sistemas a implementar pastos mejorados para clima frío moderado y árboles de la zona, maderables y/o para cerco vivo, así como frutales.
- Aumentar la productividad agrícola en áreas con esta aptitud actualmente dedicadas a ganadería.

ARTÍCULO 192. Usos del Suelo en la Zona Agroforestal. En la Zona Agroforestal se permitirán los siguientes usos:

1. **Uso principal:** Bosques naturales o plantados.
2. **Uso complementario:** Cultivos agroforestales en todas sus combinaciones de acuerdo a las condiciones del suelo, instalaciones agropecuarias, recreación y turismo.
3. **Uso restringido:** Producción pecuaria sin manejo, parcelaciones, obras civiles

de gran impacto ambiental.

4. **Uso prohibido:** Cultivos limpios, ganadería extensiva y minería.

SECCIÓN 3ª

ZONA DE PROTECCIÓN-PRODUCCIÓN

ARTÍCULO 193. Definición. La Zona de Protección-Producción incluyen áreas en las cuales no hay remoción frecuente y continua del suelo, aunque se dejan desprovisto de cobertura vegetal en ciertas áreas y por períodos relativamente breves, ya que la tala es selectiva, creando una protección permanente al suelo por la vegetación permanente, tales como plantaciones heterogéneas de árboles nativos ó exóticos con diferentes tasas de crecimiento, demanda y valor comercial o sistemas agroforestales.

ARTÍCULO 194. Las áreas del municipio dedicadas a la protección se encuentran ubicadas al este del territorio, en las veredas La Cuelga, El Llanete y La Florida, donde se asienta un alto porcentaje de la población rural.

ARTÍCULO 195. La administración municipal debe velar por disminuir la presión que a nivel de producción agropecuaria de subsistencia se ejerce sobre los suelos de la Zona de Protección-Producción.

ARTÍCULO 196. En la Zona de Protección-Producción se debe orientar la producción de sustento de población que habita en ella según tres propósitos fundamentales: mantener la actividad del caficultor, generar otros ingresos y contribuir a la conservación del suelo. El manejo de las áreas de esta Zona debe seguir los siguientes criterios:

- Propiciar el aprovechamiento sostenido de los recursos.
- Establecer prácticas de cultivo que hagan sostenible los recursos naturales y la actividad en el tiempo, tales como sistemas agroforestales que utilicen un dosel forestal maderable o frutícola y un sotobosque con variedades de café para sombrío.
- En ningún caso esta zona debe permitir el uso en esta zona para cultivos limpios semestrales-anuales.
- Los programas de huertas caseras que se implementen con el fin de garantizar la alimentación a sus habitantes, deben incluir el uso de terraceo y en lo posible ser comunitarias.

ARTÍCULO 197. Usos del Suelo en la Zona de Protección-Producción. En la Zona de Protección-Producción se reglamentan los usos de la siguiente manera:

1. **Uso principal:** Bosques naturales y plantaciones.

2. **Uso complementario:** Sistemas agroforestales, huertas caseras, producción pecuaria de especies menores, recreación y turismo.
3. **Uso restringido:** Cultivos semilimpios.
4. **Uso prohibido:** Cultivos limpios, minería, ganadería extensiva, parcelaciones, obras civiles de gran impacto ambiental.

SECCIÓN 4ª

ZONA DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE SUELOS

ARTÍCULO 198. Definición. Son áreas constituidas por terrenos localizados dentro de cualquiera de los suelos del territorio, en los cuales, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, se deben desarrollar actividades encaminadas a la protección, conservación y/o recuperación de los recursos naturales y el ambiente.

ARTÍCULO 199. Pertenece a esta zona los suelos del municipio establecidos sobre la formación Gabro de Hispania, al norte del municipio, en las veredas Zarzagueta y Potrerillo, a ambas márgenes del río San Juan.

ARTÍCULO 200. El manejo en la Zona de Conservación y Recuperación de Suelos comprende los siguientes criterios:

- Mejorar la producción de recursos naturales: agua, flora.
- Disminuir la presión de uso por ganadería a la cual los suelos son sometidos.
- Empezar acciones encaminadas, por una parte, a disminuir la tasa de sedimentación del río San Juan que la erosión en estas tierras provoca, y por otra, a frenar el deterioro paisajístico que causan los movimientos de masa.
- Las acciones de control que se adelanten deben permitir el aprovechamiento racional del suelo.
- Implementar pastos de corte aptos para la zona, acompañando esto con un proyecto de henificación, el cual sería manejado por una cooperativa, asesorada por el municipio desde la Umata.
- Impulsar la explotación de especies menores como cabras, con cargas adecuadas y con políticas de apoyo por parte del municipio, a través de entidades como Colesa y la Secretaría de Agricultura.

ARTÍCULO 201. Se declaran **áreas de interés público**, y en consecuencia se deberán adquirir en el corto plazo, los terrenos definidos como áreas de importancia estratégica para la conservación, protección y captación de los recursos hídricos que surten los acueductos de los diferentes centros poblados.

ARTÍCULO 202. Áreas de protección, conservación y/o recuperación de la red hidrológica del municipio. Declárase como áreas de protección, conservación y/o recuperación de la red hídrica del municipio, las zonas

periféricas a los nacimientos y márgenes de las principales fuentes de agua que abastecen los centros poblados, así como las que circundan las bocatomas.

PARÁGRAFO 1. Se debe promover una adecuada utilización y protección del recurso, a través de la implementación de las siguientes líneas de acción:

1. Programas de saneamiento básico.
2. Reglamentar retiros de 30 metros horizontales a lado y lado de las quebradas, a partir de la cota de inundación, según lo estipulado en el Código de Recursos Naturales.
3. Reglamentar retiros de 100 metros horizontales en las zonas periféricas a los nacimientos.
4. Promover una adecuada utilización y protección de las áreas con vegetación cercanas a las corrientes de agua.
5. Establecer programas de estabilización de taludes con reforestación, usando especies nativas.
6. Reforestación, mantenimiento de la reforestación y protección de microcuencas que surten el acueducto municipal, veredales y privados.
7. Promover campañas agresivas de sensibilización ambiental.
8. Fomentar la educación dirigida al manejo de cuencas hidrográficas.

PARAGRÁFO 2. El Concejo Municipal establecerá incentivos sobre el pago de impuestos predial a quien acredite a través de la UMATA y bajo la asesoría de ésta, la recuperación, protección y conservación de las áreas de retiro.

ARTÍCULO 203. Usos del Suelo en la Zona de Conservación y Recuperación de Suelos. En la Zona de Conservación y Recuperación de Suelos los usos quedan determinados de la siguiente manera:

1. **Uso Principal:** Bosques naturales de carácter protector.
2. **Uso complementario:** Sistemas productivos livianos.
3. **Uso restringido:** Reforestación con especies que garanticen la conservación del suelo.
4. **Uso prohibido:** Cultivos limpios, pecuarios sin manejo, minería, infraestructura, vías carretables, parcelaciones.

SECCIÓN 5ª ZONA DE PROTECCIÓN CORREDOR VIAL

ARTÍCULO 204. Se considera como Zona de Protección, el área del municipio paralela a la Troncal del Café.

ÁREA DEL CORREDOR VIAL

ARTÍCULO 205. El Área del Corredor Vial constituye el corredor conformado por la zona de influencia o de impacto directo de la vía Troncal del Café que comunica al municipio con Medellín, ingreso a la cabecera y las vías que comunican la cabecera con otros municipios caracterizado por la presencia de algunos usos generados por la vía.

ARTÍCULO 206. Usos del Suelo. Los usos del suelo en el área del corredor vial se determinan de acuerdo al tipo de vía:

a. Troncal del Café

1. **Uso Principal:** Actividades de servicio de carretera como restaurantes, paradores y estaciones de servicio.
2. **Uso Complementario:** Reforestación.
3. **Uso Restringido:** Vivienda, escuelas, casetas comunales, escenarios deportivos, otras actividades que generen flujo peatonal o parqueo permanente de vehículos, explotaciones mineras, avisos publicitarios.
4. **Uso Prohibido:** Actividades que generen contaminación ambiental y prácticas que generen erosión desestabilizadora de las vías.

b. Vías que comunican a la cabecera municipal de Hispania con Betania y Ciudad Bolívar

1. **Uso Principal:** Reforestación
2. **Uso Complementario:** Cultivos que garanticen la conservación de la banca de la carretera, fondas, bodegas.
3. **Uso Restringido:** Vivienda (concentrada), edificios o instalaciones que demanden un considerable volumen de flujo peatonal como centros educativos, casetas comunales, escenarios deportivos, etc.

**SECCIÓN 6ª
ÁREAS DE EXTRACCIÓN**

ARTICULO 207. Definición. Son aquellas áreas que por sus características físicas poseen una riqueza mineral que han sido explotada tradicionalmente.

ARTÍCULO 208. En el municipio se localizan tres pequeñas zonas de extracción de áridos, utilizados como materiales para la construcción:

- Una balastera ubicada a un costado de la vía que desde el casco urbano conduce a las veredas Cortaderal y La Armenia.
- Una área de extracción de material de playa ubicada en la desembocadura del

río Guadualejo.

- Una área de explotación de material de playa ubicada cerca de la desembocadura del río Pedral.

Se incluyen también como áreas de extracción las dos zonas donde tradicionalmente se han explotado tejares. Ambas se ubican en el costado occidental del municipio, en inmediaciones de las vías Hispania-Betania.

ARTÍCULO 209. Usos del Suelo. En aquellas áreas del municipio destinadas a la explotación minera, los usos serán los siguientes:

Su uso principal será la explotación minera, contemplando las normas y disposiciones del código de minas. Todos los demás usos son restringidos.

SECCIÓN 7ª ÁREAS TURÍSTICAS Y DE RECREACIÓN

ARTÍCULO 210 Definición. Son áreas que por sus características paisajísticas o por estar afectadas directamente por la presencia de elementos específicos representan una vocación para usos recreativos y turísticos.

Hispania posee una localización privilegiada, con geoformas que hacen de muchos de sus lugares balcones y miradores de hermosa vista lejana hacia paisajes naturales colinados de usos agropecuarios. El camino del Guasquiál, el cerro de la Cruz, el puente sobre el Río Pedral, son ejemplo de estos lugares.

ARTÍCULO 211. Los sitios turísticos y de recreación deben manejarse con los siguientes criterios:

- Proporcionar oportunidades de recreación y esparcimiento en ambientes naturales.
- Recuperar y preservar elementos que hacen parte del patrimonio arquitectónico y paisajístico existente en el territorio.
- Propiciar el uso adecuado de las áreas de protección y conservación del patrimonio cultural existente en el municipio.

ARTÍCULO 212. Áreas con Potencial Turístico y de Recreación en el Área Rural del Municipio. Los sitios identificados en el municipio de Hispania con estas características comprenden:

- El Río Pedral con sus charcos: El Puente, La Peña, el Nudo, la Tinaja, el Chispero, La Planta y la Coquera.

- Miradores naturales al lado de las escuelas de las veredas El Llanete y El Silencio, el cerro de la Cruz al lado del Aljibe, cerro de la Cruz, en la cabecera municipal.
- Centro Recreativo ubicado en la vereda La Palmira.
- Predios en las afueras o extremos de las vías principales donde se ubican casas campestres que tipifican pequeñas fincas, muestra del valor arquitectónico y paisajístico del municipio. La administración debe incentivar su conservación como valor patrimonial.

En estas zonas es posible desarrollar programas para el disfrute de los habitantes del municipio y sus visitantes, mediante la implementación de actividades recreativas y de educación e interpretación.

ARTÍCULO 213. Usos del Suelo. Los usos del suelo en estas áreas serán:

1. **Uso principal:** Instalaciones recreativas, paradores turísticos, restaurantes.
2. **Uso complementario:** Actividades comerciales de baja densidad de apoyo a los usos recreativos y turísticos (venta de frutas, comestibles propios de la región), bosques, reforestación y actividades agropecuarias.
3. **Uso restringido:** Todos aquellos usos (recreativos, turísticos o de apoyo) que por su magnitud generen algún tipo de impacto ambiental, vivienda (nucleada o dispersa).
4. **Uso prohibido:** Urbanizaciones continuas de alta densidad, asentamientos comerciales de alta densidad e instalaciones comerciales y de explotación minera que ocasionen graves problemas de deterioro del medio ambiente.

SECCIÓN 8ª

DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS

ARTÍCULO 214. El municipio implementará un plan de abandono para el actual relleno sanitario, de acuerdo con los requerimientos de la autoridad ambiental. Este plan debe considerar todas las actividades tendientes a la recuperación futura de este suelo.

ARTÍCULO 215. El municipio debe continuar con los trámites de solicitud de Licencia Ambiental del nuevo relleno sanitario, que se ubicará en la vereda La Florida, a una distancia aproximada de 7 Km. de la Troncal del Café (Mapa de Zonificación del Uso del Suelo Rural).

PARÁGRAFO. El suelo donde se ubicará el nuevo relleno sanitario debe ser declarado suelo de protección, de modo que quede garantizada su construcción.

ARTÍCULO 216. La Oficina de Planeación Municipal ubicó como escombrera un lote ubicado sobre la Troncal del Café, propiedad del señor Antonio María Puerta (Mapa de Zonificación de Usos del Suelo), que debe ser adecuado según los requerimientos de la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 217. Los escombros que puedan utilizarse para recuperación de vías terciarias, como afirmado, deberán ser destinados para tal fin. En caso contrario, se utilizará la escombrera descrita para su deposición.

SECCIÓN 9ª ÁREAS DE AMENAZAS

ARTICULO 218. Definición. Son áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitan y se excluyen de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

ARTÍCULO 219. Tipos de Amenazas. En el municipio se presentan dos tipos de amenazas: por movimientos en masa (deslizamientos, desplomes, flujos de lodo, etc.), y por inundaciones y eventos fluviotorrenciales (Mapa de Zonificación de Amenazas Naturales).

ARTÍCULO 220. Movimientos en masa. En el municipio de Hispania son generalizadas las amenazas por movimientos en masa, excepto en las zonas con pendientes inferiores al 25%. La mayor parte del territorio municipal presenta una amenaza moderada por este tipo de eventos. Áreas con amenaza alta se ubican, principalmente, en las veredas Zarzagueta y Potrerillo, sobre la formación Gabro de Hispania; igualmente se presentan sobre la margen derecha de la vía que del municipio conduce a Andes. Se encuentran también áreas con movimientos generalizados en las veredas La Cuelga, El Llanete y Potrerillo (Mapa de Zonificación de Amenazas Naturales).

PARÁGRAFO. En las áreas de amenazas altas definidas en este artículo la administración deberá adelantar programas de recuperación y manejo.

ARTÍCULO 221. Inundación y eventos fluviotorrenciales. Este fenómeno se encuentra particularmente en las llanuras de inundación de las corrientes hídricas del municipios, tales como los ríos San Juan, Pedral, Guadualejo, y la quebrada Malagana. Se presentan amenazas altas de inundaciones en la vereda Potrerillo, en ambas márgenes del río Pedral, y al sur, sobre la quebrada Malagana y el río Guadualejo.

ARTICULO 222. Para el manejo de estas áreas deben seguirse los siguientes criterios:

- Mitigar los impactos negativos a lo largo de las quebradas, fuentes de agua de uso humano y carreteras y vías transitables.
- Planear programas de recuperación, bien permitiendo la continuidad de los procesos de regeneración natural, bien con procesos artificiales de repoblamiento.
- Propiciar las investigaciones que permitan la recuperación de las áreas de alto riesgo.

ARTÍCULO 223. Erosión. En el municipio existen evidencias de erosión concentrada, producto de las altas pendientes, la fragilidad de los suelos y la actividad ganadera, en algunos sitios puntuales. Estos sitios se ubican, al norte, en la vereda Zarzagueta, sobre el río San Juan; al este del casco urbano, en la vereda El Silencio; en la vereda La Florida, sobre la quebrada La Florida; y en la vereda El Llanete; y en la vereda La Seca, sobre la Cañada Seca (Mapa de Zonificación de Amenazas Naturales).

ARTÍCULO 224. Usos del Suelo en Áreas con Movimientos en Masa. Los usos del suelo en áreas que presenten amenaza por estos eventos será:

1. **Uso Principal:** Protección y conservación.
2. **Uso Restringido:** Construcción de obras que impliquen manejo de agua.
3. **Uso Prohibido:** Los demás usos, principalmente actividades de ganadería intensiva y extensiva.

ARTÍCULO 225. Usos del Suelo en Zonas Erosionadas. Las zonas erosionadas son áreas de tierra que han perdido la capacidad de producción de cualquier cultivo debido a la pérdida de suelo. Los usos del suelo en ellas será:

1. **Uso principal:** Protección y conservación.
2. **Uso complementario:** Agroforestería.
3. **Uso prohibido:** Vivienda, obras de infraestructura, cultivos y reforestación que permitan el desarrollo de procesos erosivos.

ARTÍCULO 226. Los usos del área rural recomendados en las secciones anteriores, correspondientes al Capítulo 3, Parte V, se resumen en la siguiente tabla:

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Hispania

ZONA	USOS RECOMENDADOS			
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Agropecuaria	Agrícola	- Pecuario bajo sistemas agroforestales - Parcelaciones - Bosques y plantaciones - Recreación y Turismo	- Ganadería sin prácticas de manejo - Minería - Obras civiles de gran impacto ambiental	- Cultivos con mecanización
Agroforestal	Bosques y plantaciones	- Sistemas agroforestales - Recreación y Turismo - Instalaciones agropecuarias	- Producción pecuaria sin manejo - Parcelaciones - Obras civiles de gran impacto ambiental	- Cultivos limpios - Ganadería extensiva - Minería
Protección Producción	- Bosques y plantaciones	- Sistemas agroforestales - Producción pecuaria de especies menores - Huertas caseras - Recreación y Turismo	- Cultivos semilimpios	- Minería - Cultivos limpios - Ganadería extensiva - Obras civiles - Parcelaciones
Conservación y Recuperación de Suelos	- Bosques Protectores	- Sistemas productivos livianos	- Reforestación	- Agricultura - Cultivos limpios - Pecuario sin manejo - Minería - Infraestructura - Parcelaciones - Vías carreteables
Protección	- Bosques de protección	--	--	- Cualquier otro uso

ZONA	USOS RECOMENDADOS			
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Suelo Suburbano	- Agrícola	- Industria - Turismo y Recreación - Servicios - Institucional	- Ganadería extensiva	- Minería - Cultivos sin prácticas de conservación de suelos con uso de agroquímicos
Área de Extracción	- Explotación Minera	--	Todos los demás usos	--
Áreas Turísticas y de recreación	- Recreación	- Actividades comerciales de baja densidad - Bosques y reforestación - Actividades agropecuarias	- Todos los usos que generen impacto ambiental	- Urbanizaciones continuas de alta densidad - Instalaciones comerciales - Explotaciones mineras

CAPÍTULO 4 PROPUESTA VIAL RURAL

ARTÍCULO 227. Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana y rural, se faculta a la administración municipal, una vez adoptado el Plan de Ordenamiento, para la elaboración de la propuesta vial rural.

PARÁGRAFO 1. La parte de afectaciones a construcciones de las vías cuyos recorridos existen sin los anchos y obras de adecuación previstos en el estudio, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

PARÁGRAFO 2. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial Rural, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por expropiación según lo determina la Ley.
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades que establezca la Administración para la realización de las obras.

ARTÍCULO 228. Será de especial interés para la administración municipal la conservación y mantenimiento de los caminos veredales.

Para las vías rurales se establece una calzada mínima de 5.50 metros. Se obliga la ejecución de cunetas y obras de drenaje donde sean necesarias; las secciones serán aprobadas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 229. Retiros Obligatorios para las Vías Rurales. Toda edificación que se proyecte con frente a las vías principales y rurales intermunicipales, incluyendo la vía regional Troncal del Café, deberá observar un retiro obligatorio de 20 metros, tomados desde el eje de la vía respectiva, las actuales edificaciones deberán presentar igual retiro, para el caso que se sometan a procesos de remodelación, ampliación o reconstrucción.

ARTÍCULO 230. Sección Mínima de las Vías Públicas. Además de las normas particulares establecidas en este capítulo, en la definición y ejecución de los demás proyectos viales deberá respetarse una sección mínima de 11 metros, entre paramentos, estableciéndose una calzada mínima de 5 metros para el área

rural.

PARTE VI NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 1 CONCEPTOS GENERALES

ARTICULO 231. Objetivos. Se adoptan las normas de ordenamiento municipal contenidas en los artículos siguientes, cuyos objetivos son:

Definir y establecer los instrumentos conceptuales, técnicos y legales requeridos para propiciar de una manera equilibrada y de acuerdo a los principios de sostenibilidad ambiental y económica.

Lograr un desarrollo urbanístico del municipio.

Conciliar las disposiciones vigentes con las recientes normas sobre planeación, en especial las establecidas por la Ley 9ª de 1989.

ARTICULO 232. Alcance de las Normas. Las Normas contenidas en los siguientes artículos involucran las regulaciones y disposiciones relacionadas con:

1. Procesos Constructivos.
2. Procesos de Urbanización.
3. Trámites y Licencias de construcción y planeación.

ARTICULO 233. Marco Legal. Las disposiciones contenidas en esta Parte del Acuerdo se orientan al cumplimiento de las formulaciones propuestas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, del cual es uno de sus instrumentos, y consulta además las orientaciones básicas del Plan de Ordenamiento Territorial de Antioquia, los mecanismos de desarrollo municipal y especificaciones previstas en la Ley 388 de 1997 y sus respectivos decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 234. Concepto de Urbanismo. Se entiende 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 o permitidos.

ARTÍCULO 235. Concepto de Construcción. Se entiende por construcción el conjunto de procesos dispuestos para conciliar las especificaciones de las edificaciones que hayan de construirse, adicionarse, reformarse, transformarse o demolerse, con los intereses del particular, de la comunidad y las necesidades generales del municipio.

CAPÍTULO 2 NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCION

**SECCIÓN 1ª
ÁREA URBANA**

ARTÍCULO 236. Alcance de la Reglamentación. Las normas contenidas en este capítulo tienen el propósito de regular las actividades de construcción, reconstrucción y remodelación de inmuebles en los terrenos localizados dentro del perímetro urbano para el municipio.

ARTÍCULO 237. Todo proceso de construcción que se refiere a inmuebles localizados en el área urbana ha de observar las siguientes exigencias:

Aguas Lluvias. Las aguas colectadas en azoteas, balcones, aleros o en el interior de edificaciones deberán conducirse por medio de bajantes hasta el alcantarillado. En consecuencia no se permitirá su disposición sobre la vía pública.

Aleros. En caso de cubiertas de tejas de barro o eternit, el alero no excederá de 40 centímetros y deberá tener una altura mínima de 2.40 m. Su pendiente (aguas) caerá en dirección de la vía.

Retiro Lateral. Las aberturas de ventanas en fachada anterior o posterior deberán localizarse a una distancia de un metro mínimo, medido desde el nivel del piso.

Sótanos y Semisótanos. Se permitirán cuando la pendiente del terreno lo permita, en caso de ser vehiculares debe considerar como ventilación mínima buitrones o ductos de aire. En sótanos utilizados para vivienda deben existir patios mínimos de 2,50 m².

Voladizos. Se permitirán voladizos para las nuevas construcciones en balcones y terrazas de un máximo de 80 cm. Se permitirán voladizos cerrados o contruados hasta de 40 cm. Todo voladizo deberá dejar 0.60 metros de retiro al medianero contiguo.

Área Mínima de Lote para Vivienda. Para vivienda unifamiliar será de 40 m², con un frente mínimo de 4 m. Para vivienda Bifamiliar será de 80 m², con un frente mínimo de 6 m. Para las edificaciones de más de dos pisos el lote mínimo será de 96 m² con un frente mínimo de 7 m.

Patios. El patio mínimo para edificaciones hasta de tres pisos será de 5 m². Para edificaciones de más de tres pisos será de 10 m² a nivel del primer piso. Para edificios multifamiliares no se permitirá la utilización del vacío mínimo de un mismo patio para iluminación y ventilación de una unidad en el mismo nivel, salvo para zonas de servicios sanitarios, cocina, ropas, en cuyo caso se deben utilizar ventanas con una altura mínima de 1.60 m del nivel del piso.

Parqueaderos. Se permitirán parqueaderos en sótanos o semisótanos y a nivel del primer piso, cuando sea unificado el acceso y salida de los mismos. Si el parqueadero se proyecta en sótano, las rampas pueden ser desarrolladas en la zona de antejardín siempre y cuando no signifique conflictividad urbana. Este concepto lo emitirá la Oficina de Planeación

Ventilación e Iluminación. Todos los espacios de la edificación deberán tener iluminación y ventilación directa a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores, excepto los servicios sanitarios que podrán ser ventilados mediante el sistema de ductos.

Ochaves. La edificación ubicada en esquina, que no contemple antejardín, deberá construir la esquina en ochave, cuyo radio de giro mínimo será de 3,00 m. Cuando al menos una de las vías que forman esquina lleve antejardín no se exigirá ochave.

Escaleras. El ancho mínimo de las escaleras será de 80 cm. En edificaciones hasta de dos pisos será de 1.00 m. En edificaciones de más de dos pisos, los descansos y circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. La pendiente máxima será determinada por la fórmula: 2 contrahuellas + 1 huella = 0,64 m. La altura máxima de la contra huella será 0,18 metros y el ancho mínimo de la huella será de 0,27 m.

La construcción de escaleras al primero o segundo piso debe iniciarse después de la línea de paramento hacia el interior del lote, dejando espacio para la apertura de la puerta.

Áticos. En las edificaciones donde se permita la construcción de áticos se debe tener en cuenta la instalación de cortagoteras.

Muros Medianeros. Se prohíbe ventilar e iluminar espacios por medio de ventanas ubicadas en los muros medianeros. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

ARTÍCULO 238. Estructura Sismo–Resistente. Toda construcción que se adelante dentro del perímetro urbano y en el área rural, debe sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones Sismo–Resistentes (Decreto Ley 400 de 1997).

ARTÍCULO 239. Acceso a Limitados Físicos. Para todas las edificaciones de uso público se exigirán rampas y otras facilidades similares para el acceso de los limitados físicos, niños y ancianos.

ARTÍCULO 240. Cerramiento de Lotes. Todo lote en área urbana deberá ser cerrado siguiendo el parámetro existente, hasta una altura de 2.50 m y debe tener un acabado en pintura.

ARTÍCULO 241. Demolición de Edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la Licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación. Se permitirán en los siguientes casos:

1. Cuando la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o transeúntes.
2. Con el fin de darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico de edificaciones.
4. Cuando la Administración Municipal dé inicio a unas obras de interés público sobre la cual se encuentran edificaciones que estén afectadas por dicha obra.

PARÁGRAFO. No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones consideradas como patrimonio arquitectónico o histórico del municipio o las fachadas de las consideradas como entorno patrimonial.

ARTÍCULO 242. Reformas y Adiciones. Aquellas edificaciones sometidas a reformas y/o adiciones deberán ceñirse a las reglamentaciones de este Acuerdo.

PARÁGRAFO. A juicio de la Oficina de Planeación, tendrán tratamiento especial en cuanto al cabal cumplimiento de dichas reglamentaciones, las reformas o adiciones que no impliquen modificaciones de fachada, altura y cambio de uso.

SECCIÓN 2ª AREA SUBURBANA

ARTÍCULO 243. Alcance de la Reglamentación. Las normas establecidas en los artículos siguientes corresponden a las especificaciones básicas y comunes de construcción que deben observar los proyectos que hayan de desarrollarse dentro del Área Suburbana del municipio.

ARTÍCULO 244. Normas de Construcción. Todo proceso de construcción que se refiere a inmuebles localizados en el área suburbana del municipio ha de observar las siguientes exigencias:

Aleros. No deben exceder 80 cm y deberán tener una altura mínima de 2.40 m.

Retiro Lateral. Abertura de ventanas en fachada anterior o posterior deberá localizarse a una distancia de un metro mínimo, medido desde el nivel del piso.

Andenes. Para nuevas áreas urbanizables, el ancho del andén será de un metro mínimo.

Sótanos y Semisótanos. No se permitirán.

Voladizos. Se permitirán voladizos en las nuevas construcciones en balcones y terrazas de un máximo de 1.20 m. En ningún caso se permitirán voladizos sobre la calzada de la vía. Se permiten voladizos cerrados o contruados hasta de 40 cm. Todo voladizo deberá dejar 0.60 metros de retiro al medianero contiguo.

Area Mínima de Lote. El área mínima de un lote será de 70 m², con frente mínimo de 6 m.

Altura. La altura máxima será de dos pisos.

Patios. El patio mínimo será de 3 m × 3 m libres o su equivalencia en área.

Garajes. Se permitirán garajes a nivel del primer piso. En ningún caso se permitirá que el ingreso al mismo interrumpa el andén con la rampa de acceso.

Ventilación e Iluminación. Todos los espacios de la edificación deberán tener iluminación y ventilación directa a través de fachadas, claraboyas, patios, vacíos de patios o exteriores, excepto los servicios sanitarios que podrán ser ventilados mediante el sistema de ductos.

Ochaves. La ochave mínima será de tres metros.

Muros Medianeros. Se exigirán acabados mínimos para los muros medianeros en bloque de cemento y piedra. Se prohíbe ventilar e iluminar espacios por medio de ventanas ubicadas en los muros medianeros.

Escaleras. El ancho mínimo de las escaleras será de 0.80 metros, los descansos y circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.

Aguas Lluvias y Aguas Negras. Todas las aguas lluvias deberán ser recolectadas mediante canoas o similares y llevadas a la red pública mediante bajantes. Las aguas negras serán recolectadas mediante tubería sanitaria. En caso de no existir red pública de servicios, se recomienda ejecutar obras comunales, técnicamente satisfactorias, que funcionen como red de servicio provisional. En ningún caso se permitirán soluciones que contaminen el medio ambiente o afecten la estabilidad de los suelos.

ARTÍCULO 245. Cerramiento de Lotes en Construcción. Todo lote en área suburbana deberá ser cerrado, utilizando materiales de la región o cercas vivas, hasta una máxima altura de 2.00m.

SECCIÓN 3ª

NORMAS CONSTRUCTIVAS Y URBANÍSTICAS PARA EL ÁREA RURAL

ARTÍCULO 246. Alcance de la Norma. Las especificaciones urbanísticas y de construcción correspondientes al área rural se relacionan básicamente con la vivienda campesina, con las viviendas de recreo, con los programas de parcelaciones de recreo y con los proyectos para fines comerciales, industriales y de servicios.

ARTÍCULO 247. Área Mínima. Tratándose de programas de parcelaciones, es decir, aquellos que implican subdivisión de un globo de terreno del área rural para fines esencialmente de vivienda de recreo, el área mínima será de 1 hectárea. En cuanto a la densidad se admitirá una vivienda principal por cada hectárea, además de vivienda para uso complementario.

ARTÍCULO 248. Tipología Mínima. Vivienda Aislada.

Retiros laterales y de fondo a linderos: 10 metros.

Retiros a vías principales: 20 metros.

Retiros a vías secundarias: 10 metros.

Retiros a vías terciarias: 5 metros.

Retiros a corrientes de agua: 30 metros. En este evento las respectivas fajas deberán arborizarse con especies nativas.

Todas las construcciones deben tener una adecuada disposición final de las aguas residuales (pozos sépticos, de infiltración o similares).

Deben disponer de los servicios de acueducto que pueden ser acueducto vecinal o individual, con los demás requerimientos sugeridos por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 249. Servicios Públicos. Los Programas de parcelación deben estar dotados de acueducto mediante el otorgamiento del certificado de concesión de aguas, de suficiencia de las fuentes y el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas de pozos sépticos o similares. Deben estar debidamente aprobados por la entidad reguladora del medio ambiente.

La energía debe tramitarse ante la oficina respectiva, no sólo para la disponibilidad de energía eléctrica, sino también de la aprobación del sistema de

redes de distribución.

Todas las obras de infraestructura de servicios serán construidas por el urbanizador, inclusive cuando se trate de soluciones individuales para la disposición de aguas residuales (pozos sépticos de infiltración, etc.)

ARTÍCULO 250. Índice de Ocupación. El índice de ocupación no podrá ser mayor de 0.05 hab/m².

ARTÍCULO 251. Áreas de Cesión. Todo proyecto de construcción en el área rural deberá ceder obligatoriamente mediante escritura pública, a favor del Municipio, las fajas correspondientes a vías públicas, además de lo destinado para fines comunales públicos, que corresponderá al 2% del área bruta del terreno, en caso de programas de parcelaciones, y el 5% en los demás proyectos urbanísticos.

PARÁGRAFO 1. Antes de la elaboración del proyecto definitivo, el urbanizador deberá proponer al Municipio alternativas para las áreas de servicios comunales públicos.

PARÁGRAFO 2. Cuando el Municipio, a juicio de la Oficina de Planeación, no requiera de áreas comunales en el sector de ubicación del proyecto, el urbanizador deberá cancelar el valor de la faja respectiva en dinero, con base en el avalúo catastral vigente. Los dineros que así se recauden deberán ser invertidos por el Municipio, preferentemente, en programas de servicios comunales que se requieran en otros sectores.

ARTÍCULO 252. Sobre Reforestación. Deben solicitarse las recomendaciones contempladas por CORANTIOQUIA para tratamientos de fajas de retiros a corrientes naturales de agua.

ARTÍCULO 253. Sistema Vial. Las vías correspondientes a este tipo de programas se dividen en primarias, secundarias y terciarias.

En las Vías Primarias el ancho de la calzada será de 6 metros, la protección lateral será de 2 metros a cada lado, la pendiente máxima del 15 % y la pendiente mínima del 0.5 %.

En las Vías Secundarias, el ancho de la calzada será de 3.50 metros, la protección lateral será de 1 metro a cada lado, y la pendiente mínima 0.5 %.
Para las Vías Terciarias o de acceso a cada parcela en particular, no se exigen especificaciones mínimas.

En la construcción de las vías primarias y secundarias se deben prever y ejecutar

drenajes, protecciones de la banca y demás obras de protección mínima para efecto de la conservación de tales vías.

ARTÍCULO 254. Otras Disposiciones. Para los programas de parcelación se entienden incorporadas a este Acuerdo las normas especiales del Decreto 2811 de 1974 y sus normas reglamentarias, en especial el decreto 1449 de 1977.

SECCIÓN 4ª CASOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

ARTÍCULO 255. Alcance de la Reglamentación. Se establece con el carácter de especialidades las normas de construcción correspondientes a los talleres de mecánica automotriz, las estaciones de servicio, servitecas y establecimientos similares, la plaza de mercado con sus correspondientes actividades complementarias y los pasajes comerciales.

ARTÍCULO 256. Talleres de Mecánica Automotriz. Toda edificación localizada en cualquier sector del perímetro urbano del municipio que sea destinada a Taller de mecánica automotriz deberá observar las siguientes especificaciones mínimas de construcción sin perjuicio de las restricciones sobre usos establecidas en la Sección 1ª, Parte IV, del presente Acuerdo.

Áreas y Frentes Mínimos. Para vehículos cuyo peso no exceda de tres toneladas se requieren locales de 150 m². Para vehículos cuyo peso no exceda de seis toneladas, se requieren locales de 300 m². Para vehículos cuyo peso exceda de seis toneladas, se requieren locales de 600 m². Para motocicletas, locales de 90 m².

Aislamiento. El inmueble debe disponer de un adecuado aislamiento con respecto a las edificaciones contiguas, y de un muro de cierre a una altura no inferior a tres metros.

Circulación de vehículos. La circulación de vehículos a su interior debe ser expedita.

Señalización. La parte exterior de la construcción debe proveerse de adecuada señalización sobre acceso de vehículos.

Funcionamiento. El funcionamiento del servicio debe satisfacer además las exigencias sobre seguridad que señale la Administración Municipal, especialmente lo relacionado con sistemas e instrumentos para la prevención de siniestros.

PARÁGRAFO. Las actividades correspondientes a los talleres de mecánica

automotriz deberán desarrollarse en el interior de las respectivas edificaciones.

ARTÍCULO 257. Estaciones de Servicio y Similares. La construcción y funcionamiento de estaciones de servicio y similares deben ajustarse a las siguientes exigencias básicas, sin perjuicio de satisfacer los requisitos de seguridad que señale la oficina encargada del control de incendios. Deben cumplir, además, con las especificaciones que sobre edificaciones, tanques subterráneos y sus accesorios señale el Ministerio de Minas y Energía.

Tanques de almacenamiento. Los tanques de almacenamiento de combustible han de localizarse a una distancia mínima de 12 m con respecto a las construcciones vecinas.

Parqueo y circulación de vehículos. El 70 % del área total del terreno debe acondicionarse para el parqueo y circulación de los vehículos que utilicen los servicios.

Señalización. Las edificaciones deben disponer de suficiente señalización y deben cumplir con el visto bueno del Ministerio de Minas y Energía.

ARTÍCULO 258. Plaza de Mercado y Pasajes Comerciales. El funcionamiento de la plaza de mercado y pasajes comerciales que comuniquen dos o más vías y que operen bajo una administración común, requieren el estudio particular de la Oficina de Planeación y la satisfacción de los siguientes requisitos básicos:

Espacios Descubiertos. Las edificaciones deberán disponer de un 15 % del área del lote para espacios descubiertos o plazoletas cubiertas con domos para fines recreativos y debidamente amoblados.

Entre espacios descubiertos de un pasaje o cubiertos con domos que suministren iluminación y ventilación natural, no se permitirá una distancia superior a 30 m.

Área de Circulación. El ancho mínimo de circulación será de 4 metros libres, cuando solo existan locales en uno solo de sus lados.

Servicios. Dispondrán del 1 % del área total construida para servicios tales como oficinas, depósitos y servicios sanitarios.

Escaleras. Si la plaza o el pasaje dispone de dos o más pisos, destinados a comercio, el ancho mínimo de las escaleras debe ser de 2.00 m.

Área Mínima de Construcción. La unidad mínima de construcción permitida es de 2.00 m².

Altura. En cuanto a altura la plaza de mercado y los pasajes comerciales se rigen por las normas de su sector de ubicación.

PARÁGRAFO. Los proyectos sobre plaza y pasajes comerciales que no correspondan a las características básicas señaladas en el presente artículo serán estudiados y decididos por la Oficina de Planeación del Municipio, con base en las normas mínimas de seguridad, higiene y consultando las necesidades viales, tanto de los peatones al interior de la plaza o el pasaje, como vehiculares sobre el sitio de acceso a las vías respectivas.

ARTÍCULO 259. Norma común sobre Protección a los Limitados Físicos, Ancianos y Niños. En los proyectos constructivos referentes a edificaciones de servicio público deberán preverse rampas de acceso para los limitados físicos, ancianos y niños, y adecuada señalización, de conformidad con las reglamentaciones internacionales.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES DE CONSTRUCCION PARA LAS ZONAS HOMOGÉNEAS

ARTÍCULO 260. Zona Homogénea 1. En la Zona Homogénea 1 definida en el artículo 114 de este Acuerdo regirán las siguientes normas de construcción.

Altura de Edificaciones. La altura de las edificaciones será de 9 m en máximo tres pisos donde el primer nivel no deberá tener una altura inferior a tres metros y el tercer nivel conservar un retiro de tres metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro.

Un cuarto nivel sólo se permitirá a criterio de la Oficina de Planeación.

Cubiertas. Se tendrá como última cubierta techos en madera, tablilla y teja de barro con sus respectivas canoas. Los aleros serán de 30 cm medidos desde el paramento. Las bajantes deben ser internas o empotradas en muros.

Queda prohibida la colocación de domos o carpas para suplir el alero y cubierta de la edificación.

Fachadas. Para nuevas construcciones se debe conservar el paramento original. Los zócalos tendrán una altura aproximada de 80 cm. Las puertas deben ser construidas en madera y lámina llena con una altura mínima de 2.10 m. Las ventanas deben poseer alfajías, las cuales se permitirán en madera, hierro forjado y aluminio. Se permiten balcones semiabiertos o abiertos. Los balcones semiabiertos deben corresponder a una combinación de mampostería en sus primeros 40 cm con otro material como madera, hierro forjado o aluminio, para obtener una altura final de 90 cm. No se permitirán balcones con antepechos que se desarrollen en solo mampostería. Los balcones abiertos se permitirán en

barrotes de madera, hierro forjado o aluminio.

No se permitirán acabados de fachada en mármol, azulejos, vitrificados o similares.

Andenes. Los andenes tendrán acabados en materiales antideslizantes. Su altura no será mayor a 20 cm del nivel de la vía, y sólo se permitirán desniveles en casos absolutamente necesarios, previa autorización de la Oficina de Planeación. En caso de ser autorizados deben poseer soluciones de accesibilidad para minusválidos, niños y ancianos. No se permiten rampas interrumpiendo los andenes o invadiendo las vías. Se permite el desarrollo de la rampa en las zonas de antejardín y al interior de las edificaciones. Sólo se permitirán ochaves de 45 grados con respecto a la vertical del mismo. En la calle 50 (Toledo) y carrera 50 (Bruselas), se debe hacer un manejo de cunetas adecuado con cárcamos que permita salvar la diferencia de niveles entre el andén y calzada. La zona verde de este corredor deberá ser tratada como tal y en ningún momento reemplazarla por pisos duros.

Redes de Servicio. Todas las redes eléctricas, telefónicas y de televisión tienen que fijarse a la fachada con ganchos a distancias no mayores de 2 metros y a una altura no inferior a la del enrase del primer piso. Las redes de gas se construirán en el lado sur de las calles y oriental de las carreras y debe cumplir con las normas establecidas a nivel nacional.

Muros Medianeros. Toda construcción nueva tendrá en culatas y muros medianeros a la vista, un acabado en pintura. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

Espacio Público. Todas las intervenciones que pretendan hacerse en el parque deben pertenecer a una propuesta urbanística con participación de la ciudadanía hispanita con asesoría de expertos, donde se tenga en cuenta el paisaje urbano, dándosele prioridad a la conservación de la arborización, a los diferentes recorridos internos del parque, a los espacios destinados a las mesas de establecimientos públicos del perímetro del parque de tal forma que no obstaculicen el flujo peatonal. La remodelación de la caseta de la Acción Comunal, ubicada al interior del parque, se debe construir teniendo en cuenta estructuras livianas que no impliquen mayor movimiento de tierras. Cada establecimiento comercial debe tener sólo un aviso y debe estar pegado paralelamente a la fachada sin que sobresalga más de 0.20 metros.

ARTÍCULO 261. Zona Homogénea 2. En la Zona Homogénea 2 definida en el artículo 115 de este Acuerdo regirán las siguientes normas de construcción.

Altura de Edificaciones. Será de 9 metros, en máximo tres pisos en las zonas

bajas, donde el primer nivel no debe tener una altura inferior a 2.50 metros y el tercer nivel conservar un retiro de dos metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro. Un cuarto nivel sólo se permitirá a criterio de la Oficina de Planeación.

Para las zonas altas, en el caso de la subzona 1, se permitirá la construcción de edificios de cuatro pisos que no signifiquen obstáculo para las diferentes visuales paisajísticas de la zona baja. El primer nivel no debe tener una altura inferior a 2.50 metros y el tercer nivel conservar un retiro de dos metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro

Cubiertas. Se tendrá como última cubierta techos en madera, tablilla y teja de barro con sus respectivas canoas. Los aleros serán de 30 cm medidos desde el paramento. Las bajantes deben ser internas o empotradas en muros.

Esta prohibida la colocación de domos o carpas para suplir el alero y cubierta de la edificación.

Fachadas. Para nuevas construcciones se conservará el paramento original, los zócalos tendrán una altura aproximada de 80 cm. Las puertas serán construidas en madera y lámina llena con una altura mínima de 2.10 m. Las ventanas deben poseer alfajías y se permitirán en madera, hierro forjado y aluminio. Los balcones se permiten semiabiertos o abiertos. Los balcones semiabiertos corresponden a una combinación de mampostería en sus primeros 40 cm con otro material como madera, hierro forjado o aluminio, para obtener una altura final de 90 cm. No se permitirán balcones con antepechos que se desarrollen en solo mampostería. Los balcones abiertos se permitirán en barrotes de madera, hierro forjado o aluminio.

No se permitirán acabados de fachada en mármol, azulejos, vitrificados o similares. Se estimulará el uso del material térmico “calado”, consistente en bloque de cemento aligerados y figurados que se constituyen en una solución de ventilación e iluminación directa al interior de las unidades de construcción.

Andenes. Los andenes tendrán acabados en materiales antideslizantes. Su altura no será mayor a 20 cm del nivel de la vía, y sólo se permitirán desniveles en casos absolutamente necesarios, previa autorización de la Oficina de Planeación. En caso de ser autorizados deben poseer soluciones de accesibilidad para minusválidos, niños y ancianos. No se permiten rampas interrumpiendo los andenes o invadiendo las vías. Se permite el desarrollo de la rampa en las zonas de antejardín y al interior de las edificaciones. Sólo se permitirán ochaves de 45 grados con respecto a la vertical del mismo. Para nuevas construcciones, el parámetro debe respetar una zona verde de 1.20 metros, un andén de 0.80 y para las construcciones de más de tres pisos se debe considerar un antejardín de 1.50 metros.

Redes de Servicio. Todas las redes eléctricas, telefónicas y de televisión tienen que fijarse a la fachada con ganchos a distancias no mayores de 2 metros y a una altura no inferior a la del enrase del primer piso. Las redes de gas se construirán en el lado sur de las calles y oriental de las carreras y debe cumplir con las normas establecidas a nivel nacional.

Muros Medianeros. Toda construcción nueva tendrá en culatas y muros medianeros a la vista, un acabado en pintura. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

ARTÍCULO 262. Zona Homogénea 3. En la Zona Homogénea 3 definida en el artículo 116 de este Acuerdo regirán las siguientes normas de construcción.

Altura de Edificaciones. Será de 9 m, en máximo tres pisos donde el primer nivel no debe tener una altura inferior a tres metros y el tercer nivel conservar un retiro de tres metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro. Un cuarto nivel sólo se permitirá a criterio de la Oficina de Planeación.

Cubiertas. Se tienen que tener como última cubierta techos en madera, tablilla y teja de barro con sus respectivas canoas. Los aleros son de 30 cm medidos desde el paramento. Las bajantes deben ser internas o empotradas en muros.

Esta prohibida la colocación de domos o carpas para suplir el alero y cubierta de la edificación.

Fachadas. Para nuevas construcciones se conservará el paramento original, los zócalos tendrán una altura aproximada de 80 cm. Las puertas serán construidas en madera y lámina llena con una altura mínima de 2.10 m. Las ventanas deben poseer alfajías y se permitirán en madera, hierro forjado y aluminio. Los balcones se permiten semiabiertos o abiertos. Los primeros corresponden a una combinación de mampostería en sus primeros 40 cm con otro material como madera, hierro forjado o aluminio, para obtener una altura final de 90 cm. No se permitirán balcones con antepechos que se desarrollen en solo mampostería. Los balcones abiertos se permitirán en barrotes de madera, hierro forjado o aluminio. No se permitirán acabados de fachada en mármol, azulejos, vitrificados o similares. Se estimulará el uso del material térmico "calado", consistente en bloque de cemento aligerados y figurados que se constituyen en una solución de ventilación e iluminación directa al interior de las unidades de construcción.

Andenes. Los andenes tendrán acabados en materiales antideslizantes. Su altura no será mayor a 20 cm del nivel de la vía, y solo se permitirán desniveles en casos absolutamente necesarios previa autorización de la Oficina de Planeación. En caso de ser autorizados deben poseer soluciones de accesibilidad para

minusválidos, niños y ancianos. No se permiten rampas interrumpiendo los andenes o invadiendo las vías. Se permite el desarrollo de la rampa en las zonas de antejardín y al interior de las edificaciones. Sólo se permitirán ochaves de 45 grados con respecto a la vertical del mismo.

Redes de Servicio. Todas las redes eléctricas, telefónicas y de televisión tienen que fijarse a la fachada con ganchos a distancias no mayores de 2 metros y a una altura no inferior a la del enrase del primer piso. Las redes de gas se construirán en el lado sur de las calles y oriental de las carreras y debe cumplir con las normas establecidas a nivel nacional.

Muros Medianeros. Toda construcción nueva tendrá en culatas y muros medianeros a la vista, un acabado en pintura. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

ARTÍCULO 263. Zona Homogénea 4. En la Zona Homogénea 4 definida en el artículo 117 de este Acuerdo regirán las siguientes normas de construcción.

Altura de edificaciones. Se permitirá la construcción de edificios de cuatro pisos que no signifiquen obstáculo para las diferentes visuales paisajísticas de la zona baja. El primer nivel no debe tener una altura inferior a 2.50 metros y el tercer nivel conservará un retiro de dos metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro

Cubiertas. Se tendrá como última cubierta techos en madera, tablilla y teja de barro con sus respectivas canoas. Los aleros serán de 30 cm medidos desde el paramento. Las bajantes deben ser internas o empotradas en muros.

Queda prohibida la colocación de domos o carpas para suplir el alero y cubierta de la edificación.

Fachadas. Para nuevas construcciones se conservará el paramento original, los zócalos tendrán una altura aproximada de 80 cm. Las puertas construidas en madera y lámina llena con una altura mínima de 2.10 m. Las ventanas deben poseer alfajías y se permitirán en madera, hierro forjado y aluminio. Los balcones se permiten semiabiertos o abiertos. Los primeros corresponderán a una combinación de mampostería en sus primeros 40 cm con otro material como madera, hierro forjado o aluminio, para obtener una altura final de 90 cm. No se permitirán balcones con antepechos que se desarrollen en solo mampostería. Los balcones abiertos se permitirán en barrotes de madera, hierro forjado o aluminio.

No se permitirán acabados de fachada en mármol, azulejos, vitrificados o similares. Se estimulará el uso del material térmico "calado", consistente en bloque de cemento aligerados y figurados que se constituyen en una solución de ventilación e iluminación directa al interior de las unidades de construcción.

Andenes. Los andenes tendrán acabados en materiales antideslizantes. Su altura no será mayor a 20 cm del nivel de la vía, y solo se permitirán desniveles en casos absolutamente necesarios previa autorización de la Oficina de Planeación. En caso de ser autorizados deben poseer soluciones de accesibilidad para minusválidos, niños y ancianos. No se permiten rampas interrumpiendo los andenes o invadiendo las vías. Se permite el desarrollo de la rampa en las zonas de antejardín y al interior de las edificaciones. Sólo se permitirán ochaves de 45 grados con respecto a la vertical del mismo.

Redes de Servicio. Todas las redes eléctricas, telefónicas y de televisión tienen que fijarse a la fachada con ganchos a distancias no mayores de 2 metros y a una altura no inferior a la del enrase del primer piso. Las redes de gas se construirán en el lado sur de las calles y oriental de las carreras y debe cumplir con las normas establecidas a nivel nacional.

Muros Medianeros. Toda construcción nueva tendrá en culatas y muros medianeros a la vista, un acabado en pintura. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

ARTÍCULO 264. Zona Homogénea 5. En la Zona Homogénea 5 definida en el artículo 118 de este Acuerdo regirán las siguientes normas de construcción.

Altura de edificaciones. Será de 9 m., en máximo tres pisos donde el primer nivel no debe tener una altura inferior a tres metros y el tercer nivel conservar un retiro de tres metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro. Un cuarto nivel sólo se permitirá a criterio de la Oficina de Planeación.

Cubiertas. Se tienen que tener como última cubierta techos en madera, tablilla y teja de barro con sus respectivas canoas. Los aleros serán de 30 cm medidos desde el paramento. Las bajantes deben ser internas o empotradas en muros.

Queda prohibida la colocación de domos o carpas para suplir el alero y cubierta de la edificación.

Fachadas. Para nuevas construcciones se tiene que conservar el paramento original, los zócalos tendrán una altura aproximada de 80 cm. Las puertas construidas en madera y lamina llena con una altura mínima de 2.10 m. Las ventanas deben poseer alfajías y se permitirán en madera, hierro forjado y aluminio. Los balcones se permiten semiabiertos o abiertos. Los primeros corresponden a una combinación de mampostería en sus primeros 40 cm con otro material como madera, hierro forjado o aluminio, para obtener una altura final de 90 cm. No se permitirán balcones con antepechos que se desarrollen en solo

mampostería. Los balcones abiertos se permitirán en barrotes de madera, hierro forjado o aluminio.

No se permitirán acabados de fachada en mármol, azulejos, vitrificados o similares. Se estimulará el uso del material térmico "calado", consistente en bloque de cemento aligerados y figurados que se constituyen en una solución de ventilación e iluminación directa al interior de las unidades de construcción.

Andenes. Los andenes tendrán acabados en materiales antideslizantes. Su altura no será mayor a 20 cm del nivel de la vía, y solo se permitirán desniveles en casos absolutamente necesarios previa autorización de la Oficina de Planeación. En caso de ser autorizados deben poseer soluciones de accesibilidad para minusválidos, niños y ancianos. No se permiten rampas interrumpiendo los andenes o invadiendo las vías. Se permite el desarrollo de la rampa en las zonas de antejardín y al interior de las edificaciones. Solo se permitirán ochaves de 45 grados con respecto a la vertical del mismo. En las carreras 48 y 49 y sobre la diagonal existente entre ambas, se debe hacer un manejo de cunetas adecuado con cárcamos que permita salvar la diferencia de niveles entre el andén y calzada. La zona verde de estas vías debe ser tratada como tal y en ningún momento reemplazarla por pisos duros.

Redes de Servicio. Todas las redes eléctricas, telefónicas y de televisión tienen que fijarse a la fachada con ganchos a distancias no mayores de 2 metros y a una altura no inferior a la del enrase del primer piso. Las redes de gas se construirán en el lado sur de las calles y oriental de las carreras y debe cumplir con las normas establecidas a nivel nacional.

Muros Medianeros. Toda construcción nueva tendrá en culatas y muros medianeros a la vista, un acabado en pintura. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

ARTÍCULO 265. Zona Homogénea 6. En la Zona Homogénea 6 definida en el artículo 119 de este Acuerdo regirán las siguientes normas de construcción.

Altura de edificaciones. Será de 9m., en máximo tres pisos donde el primer nivel no debe tener una altura inferior a tres metros y el tercer nivel conservar un retiro de tres metros de la fachada principal, el cual debe estar cubierto por techo en teja de barro. Un cuarto nivel sólo se permitirá a criterio de la Oficina de Planeación.

Cubiertas. Se tienen que tener como última cubierta techos en madera, tablilla y teja de barro con sus respectivas canoas. Los aleros serán de 30 cm medidos desde el paramento. Las bajantes deben ser internas o empotradas en muros.

Queda prohibida la colocación de domos o carpas para suplir el alero y cubierta de la edificación.

Fachadas. Para nuevas construcciones se conservará el paramento original, los zócalos tendrán una altura aproximada de 80 cm. Las puertas construidas en madera y lamina llena con una altura mínima de 2.10 m. Las ventanas deben poseer alfajías y se permitirán en madera, hierro forjado y aluminio. Los balcones se permiten semiabiertos o abiertos. Los primeros corresponden a una combinación de mampostería en sus primeros 40 cm con otro material como madera, hierro forjado o aluminio, para obtener una altura final de 90 cm. No se permitirán balcones con antepechos que se desarrollen en solo mampostería. Los balcones abiertos se permitirán en barrotes de madera, hierro forjado o aluminio.

No se permitirán acabados de fachada en mármol, azulejos, vitrificados o similares. Se estimulará el uso del material térmico “calado”, consistente en bloque de cemento aligerados y figurados que se constituyen en una solución de ventilación e iluminación directa al interior de las unidades de construcción.

Andenes. Los andenes tendrán acabados en materiales antideslizantes. Su altura no será mayor a 20 cm del nivel de la vía, y solo se permitirán desniveles en casos absolutamente necesarios previa autorización de la Oficina de Planeación. En caso de ser autorizados deben poseer soluciones de accesibilidad para minusválidos, niños y ancianos. No se permiten rampas interrumpiendo los andenes o invadiendo las vías. Se permite el desarrollo de la rampa en las zonas de antejardín y al interior de las edificaciones. Solo se permitirán ochaves de 45 grados con respecto a la vertical del mismo.

Redes de Servicio. Todas las redes eléctricas, telefónicas y de televisión tienen que fijarse a la fachada con ganchos a distancias no mayores de 2 metros y a una altura no inferior a la del enrase del primer piso. Las redes de gas se construirán en el lado sur de las calles y oriental de las carreras y debe cumplir con las normas establecidas a nivel nacional.

Muros Medianeros. Toda construcción nueva tendrá en culatas y muros medianeros a la vista, un acabado en pintura. Los muros medianeros se construirán como muros dobles, con un espesor final total mínimo de 0.20 metros.

CAPÍTULO 4 NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 266. EXIGENCIAS BÁSICAS. Toda urbanización que se proyecte en cualquiera de los sectores correspondientes al perímetro urbano del Municipio, deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas.

Protección forestal. Todo lote que se vaya a urbanizar se debe ajustar a las normas del Decreto Ley 2811 de 1974 y decretos reglamentarios sobre protección

de los recursos naturales, en lo posible se debe proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones, serán transplantados dentro de las áreas libres públicas o privadas que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar árboles.

ARTÍCULO 267. Estudio del Suelo, Diseño Estructural y Demás Diseños. Para conocimiento de la Oficina de Planeación, es preciso suministrar el estudio de suelos y diseños estructural, arquitectónico, urbanístico, hidrosanitario, eléctrico y demás, correspondiente al terreno, en los términos de la Parte VII de este Acuerdo.

ARTÍCULO 268. Áreas de Cesión. Toda urbanización deberá ceder como mínimo el 20% del área bruta para las vías públicas, parqueaderos de visitantes, plazoletas y senderos; y un mínimo de 7% para zonas verdes. Debe, además, destinar el 3% a servicios comunales del programa.

Las cesiones señaladas serán a título gratuito, de forma obligatoria y mediante escritura pública debidamente registrada.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el capítulo correspondiente a "Normas De Urbanización para Urbanizaciones de Vivienda Multifamiliar".

PARÁGRAFO 1. Las zonas verdes correspondientes a las vías que se deban proyectar no se computan dentro del porcentaje de cesión de zonas verdes, antes establecido.

PARÁGRAFO 2. En caso de que las áreas provistas para zonas verdes no resulten aptas para tal fin por razón de su localización, dimensión u otras características, la Oficina de Planeación podrá exigir al urbanizador que efectúe la cesión en otro sector del Municipio que lo requiera, o que cancele su costo en dinero, al mismo valor del metro cuadrado según el avalúo catastral vigente.

ARTÍCULO 269. Vías de Servicio. Las vías de servicio de la urbanización deberán ser propuestas por el urbanizador. El trazo definitivo será determinado por la Oficina de Planeación. La construcción de tales vías, empero, estará a cargo del urbanizador.

ARTÍCULO 270. Sección de Vías de Servicio. Las vías de servicio tendrán una sección mínima de 9 metros, distribuidos así: Calzada de 6 metros y andenes de ambos lados dependiendo de las normas del sector donde se ubica según el capítulo 3 de la parte VI de este Acuerdo.

ARTÍCULO 271. Pendientes de la Vía. Las vías de tránsito automotor no podrán tener pendientes inferiores del 0.5 % ni superior al 15 %.

ARTÍCULO 272. Localización de Andenes. Los andenes localizados al borde de la calzada se ubicarán a 20 cm sobre el nivel de ella.

ARTÍCULO 273. Vías Principales. Las vías principales del Municipio serán objeto de reglamentación por parte de la Oficina de Planeación, de acuerdo con las orientaciones en el Sistema Vial Municipal.

ARTÍCULO 274. Cierre de Urbanizaciones. Bajo ningún criterio se permitirá el cierre de urbanizaciones salvo en el evento señalado en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 5 DESARROLLO URBANÍSTICO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 275. Concepto. Para efectos de normas urbanísticas del presente Estatuto se denomina vivienda de interés social aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de cien (100) salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la adjudicación o la venta. Las viviendas con precios superiores a cien (100) sin exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos continuarán gozando de los beneficios establecidos en la ley 09 de 1989 pero no de los establecidos en las presentes normas.

PARÁGRAFO. La secretaria de Planeación Municipal controlará que el precio de venta de las unidades de vivienda correspondan a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

ARTICULO 276. Requisitos para acceder a Vivienda de Interés Social. El aspirante a la vivienda de interés social se someterá a las condiciones y trámites previstos en la Ley 09 de 1989, sin perjuicio de lo que reglamentare el Concejo Municipal.

ARTICULO 277. Ejecutores. Los desarrollos urbanísticos para viviendas de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ella. También podrán ser ejecutados por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores público y privado.

ARTICULO 278. Localización. Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las áreas que admitan el uso residencial. El interesado deberá presentar estudio 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.

ARTICULO 279. Normas Generales. En los programas de urbanizaciones de

interés social, debidamente definidos por la ley 9 de 1989, el urbanizador deberá observar las siguientes exigencias mínimas:

Apertura de todas las vías, tanto vehiculares como peatonales, y su entrega debidamente acabadas, bien sea adoquinadas o pavimentadas.

Adecuación de las áreas libres, verdes y recreativas, y de cesión mediante escritura pública de las fajas respectivas en los mismos porcentajes establecidos en el artículo anterior.

Entrega en debida forma de las obras correspondientes a los espacios comunales.

Adecuación de la infraestructura requerida para los servicios de acueducto, energía, alcantarillado y alumbrado público. En cuanto al servicio telefónico, instalación de los aparatos en sitios estratégicos de la urbanización, con base en las especificaciones que determine la empresa respectiva.

PARÁGRAFO. Si fuere el caso, el estudio y aprobación de los proyectos relacionados con las urbanizaciones a que se refiere este artículo serán atendidos por la Oficina de Planeación con el carácter de propietarios, de forma que los particulares interesados puedan adelantar las obras de construcción sin mayores dilaciones y con la observancia de las normas mínimas establecidas aquí para dicho proceso.

ARTÍCULO 280. Normas de Urbanización para Urbanizaciones de Vivienda Multifamiliar. Los proyectos de vivienda multifamiliar habrán de cumplir con las siguientes exigencias.

Parqueaderos. Toda urbanización multifamiliar deberá disponer de parqueaderos, tanto privado como para visitantes, de acuerdo con el siguiente criterio de estratificación socioeconómica: para viviendas cuyo precio de venta sea igual o inferior a 100 salarios mínimos mensuales legales, se exigirá una celda privada para cada seis unidades de vivienda y para visitantes, uno por cada 4 unidades de vivienda. Para viviendas cuyo costo de venta sea superior a los 100 salarios mínimos legales mensuales se exigirá a razón de una celda por cada unidad de vivienda y para visitantes, uno por cada dos unidades de vivienda.

Los parqueaderos podrán localizarse en sótanos y semisótanos, pero dispuestos en forma que no ocasionen conflictos con las vías públicas. Así mismo se podrán localizar en superficie, provistos de cubierta pero sin muros de cierre. En este evento, el área respectiva será tomada como índice de construcción correspondiente al impuesto de construcción de la edificación total.

Áreas de Cesión. Las urbanizaciones multifamiliares deberán ceder 20 m² para

vías por cada unidad de vivienda, y 1 m² por áreas libres por cada metro de área construida útil para vivienda. De dicha área total cedida, por cada unidad de vivienda, se destinará 10 m² para servicios comunales y el área restante para zonas verdes.

o

Cerramiento. Bajo ningún criterio se permitirán urbanizaciones cerradas, salvo en caso previsto en el artículo 253 de este Acuerdo.

CAPÍTULO 6 NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 281. Protección a Peatones. En los casos que haya de adelantarse algún proceso de construcción, reforma, adición o demolición de edificaciones de algún sitio correspondiente al perímetro tradicional, deberán observarse las normas de seguridad señaladas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 282. Cerramiento Provisional. El inmueble que sea objeto de los procesos señalados en el artículo anterior deberá cercarse provisionalmente con muros de adobe, o tabiques de madera o material metálico, provistos de un acabado exterior adecuado, a juicio de la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 283. Cubiertas de Protección. En las edificaciones en altura en proceso de construcción, reforma, adición o demolición legalmente autorizados, la totalidad del área de circulación peatonal deberá ser cubierta con techo de material resistente a una altura de 3 metros.

ARTÍCULO 284. Señales de Precaución y otras Medidas de Seguridad. A la entrada de cada pasillo cubierto se indicará a los peatones sobre la necesidad de circular por ellos por razones de seguridad y a los conductores sobre la prohibición de estacionar vehículos frente a las obras de construcción por igual razón.

Así mismo, a juicio de la Oficina de Planeación, podrá exigirse a los constructores la adecuación de barandas en los bordes del andén y frente al lote, y luminarias al interior de los pasillos cubiertos para el tránsito peatonal nocturno.

ARTÍCULO 285. Adecuación Transitoria de Vías. Como norma general, se señala como prohibida la ocupación permanente o transitoria de las vías públicas. Con todo, cuando por razón de los procesos urbanísticos o constructivos resulta ineludible la ocupación transitoria, a criterio del Alcalde Municipal, podrá otorgarse permiso por el tiempo que él señale, previa solicitud escrita en la que se indique la localización de las obras, la índole de los materiales o elementos de la ocupación, el área a ocupar y las medidas de seguridad que han de adoptarse.

Proyecto de Acuerdo, Municipio de Hispania

Para el otorgamiento del permiso se deberá acreditar copia de la licencia correspondiente al proceso que ha de adelantarse, y constancia de la Tesorería Municipal de haber cancelado una tasa por ocupación equivalente a un salario mínimo legal diario por cada diez (10 m²) metros cuadrados o fracción, de ocupación y por cada día. La violación de las exigencias establecidas en el permiso de ocupación, o la no obtención de dicho permiso dará lugar a la imposición de sanciones previstas en la norma de policía.

PARTE VII PROCEDIMIENTOS, SANCIONES E IMPUESTOS

CAPÍTULO 1 INSTANCIAS DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 286. Instancias de Gestión. Son instancias de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial:

- El Alcalde Municipal, principal gestor del Plan.
- El Consejo de Gobierno.
- La Oficina de Planeación municipal, entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- El Consejo Municipal de Planeación.
- El Concejo Municipal, corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTICULO 287. Instancias de Participación. Son instancias de participación:

1. El Consejo Municipal de Planeación (CMP), que es una instancia Corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994.
2. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y un representante de la comunidad por cada vereda.
3. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

PARÁGRAFO. El municipio, a través de las diferentes dependencias, a iniciativa de la misma administración municipal o de la comunidad organizada, podrá reorientar las estrategias de ocupación y utilización del suelo, sin detrimento de los principios, políticas, objetivos y estrategias enmarcadas dentro de los conceptos de sostenibilidad, sustentabilidad y racionalidad en el uso de los recursos, en aras de mejorar la calidad de vida de las comunidades presentes y

de las generaciones futuras. (Artículo 15 no 1 ley 388)

CAPÍTULO 2 PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 288. Alcance de la Reglamentación. Las disposiciones incluidas en este capítulo pretenden lograr el ordenamiento y regulación de los diversos trámites que deben observar los interesados, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación, adecuación y reparación de edificaciones, demoliciones de construcciones; urbanización y parcelación de terrenos, tanto en el área urbana como rural del municipio, así como los procedimientos relacionados con la solicitud de licencias o patentes de uso y de funcionamiento, en los casos en que ello resulte procedente.

ARTÍCULO 289. Clasificación de los Trámites. Los trámites a que se refiere este capítulo se clasifican del modo siguiente:

1. Para urbanizar.
2. Para urbanización y construcción simultáneas.
3. Para obtención de alineamiento.
4. Para parcelar.
5. Para construir.
6. Para reformar, adicionar o reparar edificaciones.
7. Para demoler.
8. Para obtención de licencias de uso.
9. Para obtención de licencia de funcionamiento.

SECCIÓN 1ª LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 290. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Comprende las licencias de urbanismo y construcción en todas sus modalidades, de acuerdo en lo estipulado en el Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 291. Obligatoriedad. Para llevar a cabo obras de construcción, ampliación, modificación y delimitación de edificaciones, de urbanización y parcelación en el municipio, es necesaria la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación.

Del mismo modo, requiere licencia 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.

ARTÍCULO 292. Solicitud de Licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias lo podrá solicitar sólo quien pueda ser titular de las mismas.

SECCIÓN 2ª
TRÁMITES PARA URBANIZAR

ARTÍCULO 293. Solicitud de Licencia Provisional. Para la iniciación de cualquier proceso de urbanización el interesado habrá de solicitar y obtener Licencia Provisional, para lo cual es preciso satisfacer la siguiente documentación e información:

- a) Nombre del proyectista, previamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal, y nombre del urbanizador.
- b) Índole de la urbanización que se pretende desarrollar y su localización precisa, a fin de que la Oficina de Planeación pueda determinar sobre la factibilidad de uso y sobre las normas aplicables a la tipología respectiva.
- c) Dos copias del plano de localización del terreno a escala.
- d) Concepto sobre factibilidad de servicios públicos por la respectiva entidad.
- e) Análisis de drenajes y tratamientos de suelo que garanticen por estos aspectos la viabilidad técnica del proyecto, sin peligro de inundaciones o deslizamientos, presentados por firma o profesional previamente inscrito en la secretaría de Planeación Municipal.
- f) Propuesta sobre vías obligadas de la urbanización.
- g) Localización y cuadro de árboles existentes, con indicación de su edad aproximada, especie y tratamiento propuesto.

Satisfechos favorablemente los anteriores requisitos, la Oficina de Planeación, otorgará a favor del interesado la LICENCIA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN, cuya vigencia será de dos años.

ARTÍCULO 294. Solicitud de Licencia Definitiva. Una vez obtenida en los términos del artículo anterior la licencia provisional, el interesado someterá así mismo el proyecto de urbanización correspondiente con el propósito de lograr la Licencia Definitiva. Para tal fin deberá aportar la información y documentación siguiente:

- a) Dos copias heliográficas del proyecto, el cual contendrá:
 1. Loteo en escala 1:500 y reducción a escala 1:2.000.
 2. Cuadro de áreas para cada uno de los lotes, con anotaciones sobre frente, fondo y área.
 3. Localización de las áreas de cesión y servicios comunales.
 4. Área total del lote.
 5. Densidad de vivienda por hectárea.
 6. Áreas destinadas para vías.

7. Porcentaje de las áreas de cesión y servicios comunales.
8. Propuesta sobre altura en pisos.

- b) Dos copias heliográficas que indiquen los perfiles y los ejes de las vías que han de construirse.
- c) Dos copias heliográficas de la distribución de los redes de servicio público.

Cumplidos los requisitos señalados en este artículo, previo análisis de cada una de las informaciones suministradas, la Oficina de Planeación podrá proceder a otorgar la LICENCIA DEFINITIVA DE URBANIZACIÓN, cuya vigencia será permanente.

PARÁGRAFO. Con respecto a las exigencias previstas en el literal a) de este artículo sobre áreas para zonas verdes y servicios comunales, la Oficina de Planeación podrá variar la localización propuesta, si ella no corresponde a los mejores intereses de la comunidad, o aún recibir el pago de las áreas respectivas en dinero, al precio del metro cuadrado según el avalúo catastral, en el caso de que el uso previsto no sea indispensable o las fajas propuestas resulten inadecuadas.

ARTÍCULO 295. Alcances de la Licencia Definitiva de Urbanización. Si por razón de la celeridad que debe imprimirse en los trámites la Oficina de Planeación lo juzga conveniente, junto con el otorgamiento de la Licencia Definitiva de Urbanización, podrá proceder a otorgar el alineamiento, parámetros de construcción y nomenclatura, satisfechos los requisitos previstos para cada uno de los trámites.

Una vez firme la licencia definitiva, el interesado podrá ejecutar las obras de infraestructura respectiva, pero no podrá iniciar las obras de construcción hasta no proveerse de la licencia provisional a que se refiere la Sección 6ª de este Capítulo, a menos que halla tramitado y obtenido licencia para urbanizar y construir simultáneamente, en los términos expresados en la Sección 3ª de este Capítulo II.

PARÁGRAFO. El diseño de redes de servicio público deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios, y será requisito indispensable para la iniciación de las obras en construcción.

ARTÍCULO 296. Entrega y Recibo de la Urbanización. Ejecutadas las diversas obras urbanísticas, el urbanizador hará entrega, mediante actas, de la infraestructura de servicios públicos (acueducto, energía, alcantarillado y teléfono) ante las entidades correspondientes, y de lo relacionado con vías, andenes, cordones, zonas verdes y servicios comunales y demás obras exigibles ante la Oficina de Planeación.

Cumplido lo anterior, el municipio dará por recibida la urbanización, una vez se acepten como satisfactorios los siguientes documentos:

- a) Las actas a que se refiere el inciso primero de este artículo.
- b) Escritura pública y registrada sobre cesión gratuita y obligatoria de las áreas públicas, vías y zonas verdes.
- c) Adecuación de las áreas previstas para servicios comunales.
- d) Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, vigente por dos (2) años contados a partir de la fecha correspondiente a las actas de entrega respectiva y por un valor equivalente al 10% de dichas obras.

Recibida oficialmente la urbanización, el interesado podrá iniciar los trámites de construcción de conformidad con las exigencias establecidas más adelante.

SECCIÓN 3ª TRÁMITES SIMULTÁNEOS

ARTÍCULO 297. Construcción Simultánea o por Etapas. Conjuntamente con la licencia definitiva de urbanización prevista en la Sección 2ª de este Capítulo, el interesado podrá solicitar alineamiento y licencia provisional de construcción simultánea o por etapas. En este evento, la licencia definitiva de urbanización comprende la totalidad del proyecto, pero el recibo podrá ser para cada una de las etapas previstas.

ARTÍCULO 298. Trámites para Urbanización y Construcción Simultánea. Cuando se trate de construir simultáneamente, la Oficina de Planeación constatará que cada una de las etapas resulte autosuficiente en todos los aspectos, y así lo señalará claramente en el respectivo proyecto.

En este evento, a la información requerida en la Sección 2ª de este Capítulo en lo relacionado con la Solicitud de Licencia Provisional, el interesado adicionará la relativa a índices de ocupación y de construcción, número de bloques, de pisos y de apartamentos, si fuere el caso, número de parqueaderos privados y de visitantes, amoblamiento urbano y demarcación de retiro, además de satisfacer las exigencias establecidas para el respectivo proceso de construcción.

SECCIÓN 4ª TRÁMITES PARA SOLICITUD DE ALINEAMIENTO

ARTÍCULO 299. Para la obtención o revalidación de la tarjeta de alineamiento, el

interesado habrá de cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el interesado, contemplando la información básica sobre localización del inmueble propósito del alineamiento, áreas y dimensiones especialmente.
- b) Recibo del pago del impuesto de alineamiento.

PARÁGRAFO 1. Cuando la Oficina de Planeación lo considere necesario podrá exigir la localización del inmueble objeto de la solicitud en un plano en escala 1:500 o 1:2.000.

PARÁGRAFO 2. La tarjeta de alineamiento tendrá una validez de un año, contado a partir de la fecha de su expedición. Su revalidación se someterá al trámite previsto en este artículo.

SECCIÓN 5ª TRÁMITES PARA PARCELACIONES

ARTÍCULO 300. Licencia Provisional. Para adelantar cualquier proceso de parcelación, el interesado deberá solicitar la correspondiente Licencia Provisional de Parcelación, previo el cumplimiento de las siguientes exigencias, las cuales serán analizadas por la Oficina de Planeación:

- a) Solicitud y nombre del proyectista o parcelador, previamente inscrito en la Oficina de Planeación.
- b) Descripción general del proyecto, con indicación precisa, de forma que Planeación pueda determinar sobre la factibilidad de uso y sobre las disposiciones particulares que resultan aplicables.
- c) Propuestas sobre provisión de servicios públicos y tratamiento de aguas residuales.
- d) Cuadro de áreas de cesión y de servicios comunales.
- e) Propuesta sobre loteo y sobre vías obligadas.

Analizados favorablemente los anteriores requisitos, la Oficina de Planeación otorgará a favor del interesado la LICENCIA PROVISIONAL DE PARCELACIÓN.

ARTÍCULO 301. Licencia Definitiva. Para la obtención de la licencia definitiva de parcelación el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes exigencias:

- a) Paz y salvo por concepto de alineamiento e impuesto de construcción.
- b) Escritura pública registrada correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias de franjas de terreno.
- c) Prueba o constancia del cumplimiento de las demás exigencias. Tratándose de

la adecuación de áreas para servicios comunales, en caso de que el proyecto no lo requiera, su cumplimiento puede ser eximido por la Oficina de Planeación. Si la ubicación propuesta resulta inadecuada, del mismo modo se exigirá su relocalización con miras a prestar el mejor servicio a la comunidad.

Cumplidas las anteriores exigencias, se procederá al otorgamiento de la Licencia Definitiva de Parcelación.

SECCIÓN 6ª TRÁMITES PARA CONSTRUIR

ARTÍCULO 302. Solicitud de Licencia Provisional. Para la iniciación de cualquier proceso de construcción el interesado habrá de solicitar y obtener Licencia Provisional, para lo cual es preciso satisfacer la siguiente documentación e información:

- a) Nombre del proyectista y del constructor responsables, previamente inscritos en la Oficina de Planeación Municipal.
- b) Tarjeta de alineamiento vigente.
- c) Planos del proyecto debidamente por firmados por el arquitecto respectivo, y contentivos de la siguiente información:
 1. Planta general de techos, de fundaciones y desagües.
 2. Cuadro de fachadas y de cortes.
 3. Localización en escala 1:500 o 1:1.000 a juicio de Planeación Municipal.
 4. Cuadro de Áreas.
 5. Secciones de las vías sobre las cuales tendrá paramento, la edificación.
- d) Memoria de cálculos suscrita por ingeniero civil matriculado, con constancia sobre el cumplimiento de las normas del Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes.
- e) Información necesaria para la asignación de la nomenclatura de accesos principales y secundarios.
- f) Paz y salvo por concepto de tasa de aseo, impuesto predial y contribución de valorización.
- g) Permiso sobre ocupación parcial de vías en caso de que resulte indispensable, previo el trámite señalado en el artículo 5, Título IV, Capítulo IV, "Sobre Adecuación Transitoria de Vías", y del pago de la tasa respectiva.

Cumplidos los anteriores requisitos, asignada la nomenclatura e impuesto de construcción, la Oficina de Planeación, definida la factibilidad del uso propuesto, procederá al otorgamiento de la LICENCIA PROVISIONAL, con la cual el interesado podrá iniciar las obras de construcción.

ARTÍCULO 303. Solicitud de Licencia Definitiva de Construcción. Concluidas

las obras de construcción respectivas, la Oficina de Planeación podrá otorgar la LICENCIA DEFINITIVA, previo el análisis de la siguiente información:

- a) Verificación sobre el cumplimiento cabal de los requisitos y especificaciones propios de cada edificación, tales como retiros, índices, alturas y dimensiones de áreas.
- b) Resolución sobre avalúo catastral expedida por la correspondiente oficina.
- c) Paz y salvo por concepto de construcción y nomenclatura, en el caso en que se hubieren autorizado y efectuado variaciones al proyecto original que den lugar al cobro adicional por tales conceptos.

PARÁGRAFO 1. La vivienda campesina aislada no mayor de 60 m² dedicada a vivienda permanente y no de recreo, no requiere de licencia de construcción ni paga impuesto por este concepto, a juicio de la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO 2. Transitorio. Previo estudio particular que efectúe la Oficina de Planeación, y sin sujeción a las exigencias establecidas en los artículos anteriores, la Alcaldía podrá autorizar la legalización de las viviendas subnormales construidas hasta la fecha, con el pago del impuesto de construcción correspondiente a vivienda de interés social y la tasa de nomenclatura. Las solicitudes con la documentación e información que para este solo efecto establezca la Oficina de Planeación, podrán presentarse hasta un año después de la fecha de vigencia de este Acuerdo.

Para determinar la edad o fecha de las respectivas construcciones, en caso de duda, se podrá acudir al concepto de peritos, a recibos de pago de servicios públicos o a otras pruebas de similar importancia.

ARTÍCULO 304. Vigencia de la Licencia de Construcción. La Licencia Provisional de construcción tendrá una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición. La Licencia Definitiva tendrá vigencia permanente.

PARÁGRAFO. En caso de destrucción de la edificación amparada por la Licencia de Construcción por causa atribuible a fuerza mayor o caso fortuito, podrá iniciarse el proceso de reconstrucción con la sola validación de la tarjeta de alineamiento y sin lugar al pago del nuevo impuesto de construcción, siempre que se conserven las mismas especificaciones amparadas en la Licencia.

SECCIÓN 7ª

TRÁMITES PARA ADICIONAR Y REFORMAR

ARTÍCULO 305. Conceptos Previos. Para los fines de esta Sección, se señalan los siguientes conceptos básicos:

Reforma Total. Comprende el cambio de las estructuras que implique la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o la demolición o redistribución de espacios o rediseño de fachadas, generándose en todo caso nuevas destinaciones.

Reforma Parcial. Comprende la reforma de interiores, modificación de fachada, que implique cambio de cerradura, redistribución de los espacios interiores que origine nuevas destinaciones.

Reforma Mínima. Comprende toda obra que se oriente básicamente a la refacción, enlucimiento o mejoramiento de la edificación, como cambios de puertas, reparación de techos u otras obras que no impliquen redistribución de los espacios internos.

Adición. Comprende toda obra que genere nuevos espacios construidos, en altura o por ampliación de las áreas construidas.

ARTÍCULO 306. Trámites para Reformas y Adiciones. Las reformas totales y parciales, y las adicionales que superen los treinta metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción. En este caso el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción.

Las reformas menores y las demás adiciones de áreas se tramitarán bajo la observancia de los siguientes requisitos, cumplidos los cuales se otorgará por la Oficina de Planeación el permiso único:

- a) Licencia de construcción de la edificación.
- b) Tarjeta de alineamiento vigente.
- c) Paz y salvo por razón del impuesto de construcción respectivo.
- d) Localización de la propiedad con indicación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

PARÁGRAFO. Las reformas mínimas no requieren trámite ante Planeación Municipal ni generan impuesto de construcción.

SECCIÓN 8ª

TRÁMITES PARA DEMOLICIONES

ARTÍCULO 307. Toda persona que pretenda demoler total o parcialmente un inmueble ubicado en cualquiera de las áreas del Municipio deberá solicitar y obtener la correspondiente LICENCIA DE DEMOLICIÓN, anexando sumariamente la siguiente información:

- a) Nombre del propietario del inmueble.

- b) Destinación actual.
- c) Localización, áreas y demás aspectos de identificación.
- d) Propuestas sobre disposición y movilización de escombros, protección a peatones y eventual ocupación de espacios públicos para efectos de la autorización a que se refiere el Capítulo 6, Parte VI de este Acuerdo, sobre adecuación transitoria de vías.

En este evento la Oficina de Planeación estudiará la documentación aportada, y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, otorgará licencia de demolición en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de la respectiva solicitud en debida forma.

SECCIÓN 9ª TRÁMITES PARA LICENCIA DE USO

ARTICULO 308. Solicitud de Licencia. De acuerdo con lo señalado en la Sección 1ª del Capítulo 1 de la Parte IV de este Acuerdo, en cumplimiento de lo previsto, los terrenos del Municipio tienen un uso, asignado con base en las necesidades y conveniencias del desarrollo municipal.

En consecuencia de ello todo inmueble que pretenda adecuarse, urbanizarse, reformarse o construirse deberá disponerse de la LICENCIA DE USO, expedida por la Oficina de Planeación. El trámite respectivo implica para el interesado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Nombre del propietario del inmueble.
- b) Localización precisa, áreas y dimensiones.
- c) Indicación de la destinación que pretende asignársele al inmueble.

PARÁGRAFO 1. La licencia de uso a que se refiere este artículo podrá solicitarse y obtenerse simultáneamente con la solicitud de licencia provisional, bien sea de urbanización o de construcción según el proceso.

En dicho evento, a los trámites propios de urbanización o de construcción deberá adicionarse lo previsto en el literal d) del respectivo artículo.

PARÁGRAFO 2. La licencia de usos tendrá una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

SECCIÓN 10ª TRÁMITES PARA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 309. Solicitud de Licencia. Sin perjuicio de las normas establecidas en los reglamentos de policía, en todo evento que haya de utilizar un inmueble

para una destinación específica, cuyo funcionamiento esté regulado por disposiciones especiales tales como normas de seguridad, de sanidad, de policía u otras, deberá obtenerse la LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

Requieren Licencia de Funcionamiento los inmuebles destinados a hoteles, residencias y similares, servicios funerarios, establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio, urbanizaciones industriales y otras edificaciones que pueden ofrecer riesgo de contaminación o de perturbación pública.

En tales casos el interesado deberá suministrar a la Oficina de Planeación, con miras al otorgamiento de la LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO, la siguiente información:

- a) Nombre del propietario del inmueble y nombre del solicitante.
- b) Licencia de uso y de urbanización o construcción vigente según el caso.
- c) Localización precisa, área y dimensiones.
- d) Indicación de la destinación propuesta.
- e) Los demás requisitos que para cada caso se exijan en las normas de policía o en reglamentaciones especiales.

ARTÍCULO 310. Vigencia. La licencia de funcionamiento tendrá la vigencia que determinen las normas de policía y demás reglamentaciones especiales.

CAPÍTULO 3

TÉRMINOS, SANCIONES URBANÍSTICAS Y DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTICULO 311. Términos para decidir. Según lo establecido por la Ley 388 de 1997, artículo 99, los municipios tendrán un término de 45 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de solicitud. Vencidos los plazos en que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligado el funcionario responsable a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo amerite.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 312. Estabilidad y Calidad de las Viviendas. Con base en lo señalado en el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena

calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 313. Publicidad de los Proyectos y de los Trámites. De acuerdo a lo previsto en el Decreto 1052 de 1998, la solicitud de licencia debe ser comunicada a los vecinos por la autoridad municipal, para que ellos puedan hacerse parte y puedan hacer valer sus derechos, dicha comunicación se hará de acuerdo a los mecanismos establecidos por la oficina de planeación.

ARTICULO 314. Sanciones Urbanísticas. De conformidad en lo dispuesto en los artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994, el Alcalde Municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a) Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y suspensión de los servicios públicos domiciliarios. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en el plan vial de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpo de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta un 100% sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que haya lugar.
- b) Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas de uso del suelo.
- c) Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a

un uso diferente al señalado en la licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

- d) Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás zonas de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos.

PARÁGRAFO 1. Si dentro los plazos señalados al efecto los infractores no se adecúan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o la reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si lo hubiere.

ARTÍCULO 315. Adecuación a las Normas. En los casos previstos en el numeral b) del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1 del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral c) del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia

caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1, del artículo anterior.

ARTÍCULO 316. Reconstrucción de Inmuebles de Conservación. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la suspensión de dicha actividad 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 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.

En los eventos de que se trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

ARTÍCULO 317. Procedimiento de Imposición de Sanciones. Para la imposición de sanciones prevista en este Capítulo, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Capítulo y cese la conducta infractora, de acuerdo a la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 318. Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial. De acuerdo a lo establecido por la Ley 388 de 1997 y las modificaciones hechas a la Ley 9ª de 1989, se consideran las disposiciones en la aplicación de enajenación voluntaria y expropiación judicial, por motivos de utilidad pública o interés social, para los siguientes fines: ejecución de los proyectos de construcción de infraestructura social, vivienda de interés social, renovación urbana, servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, turismo, preservación de patrimonio cultural, constitución de zonas de reserva y traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

ARTÍCULO 319. Extinción de Dominio de Inmuebles Urbanos. Conforme al artículo 79 de la Ley 9ª, en desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano de las ciudades está obligado a usarlos y explotarlos económica o socialmente de conformidad con las normas sobre usos y

atendiendo a las prioridades de desarrollo físico, económico y social contenidos en los Planes de Desarrollo, o en los planes simplificados y en su defecto, atendiendo a los usos del suelo que para estos fines establezca la Oficina de Planeación Departamental. En consecuencia, y según el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, a partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles que no cumplen con su función social.

- a) Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados, declarados por el Concejo mediante acuerdo como de desarrollo prioritario en cumplimiento del Plan de Desarrollo, y que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.
- b) Los inmuebles urbanizados sin construir, declarados por el Concejo mediante acuerdo como de construcción prioritario en cumplimiento del Plan de Desarrollo, y que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria”.

ARTÍCULO 320. Participación en La Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, 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. 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.

El Concejo Municipal emitirá, mediante acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el territorio municipal, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 321. Estímulo a la Conservación de Edificaciones de Interés. Todo proyecto de reforma, reconstrucción o adición de edificaciones de interés histórico, arquitectónico o cultural que disponga la conservación de la integridad de la estructura, sólo causará el 50% del impuesto de construcción, según lo definido en el artículo siguiente del siguiente Capítulo.

CAPÍTULO 4 IMPUESTOS

ARTÍCULO 322. Impuesto de Construcción. Las obras de construcción, remodelación, adición o reforma de edificaciones en cualquier sector del Municipio causarán impuesto de construcción de acuerdo con los siguientes sectores y

modalidades:

- a) La vivienda de recreo, incluyendo las de parcelaciones y las demás construcciones estables, distintas, por tanto, de las relacionadas en el literal d) de este artículo, pagará el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario por cada metro cuadrado construido.
- b) Los proyectos de construcción que se desarrollen en el sector central y demás zonas Homogéneas del Municipio, con las salvedades establecidas en los literales c) y d) del presente artículo, pagará el equivalente a medio (0,5) salario mínimo legal diario por cada metro cuadrado construido.
- c) Las construcciones tales como parqueaderos a nivel, galpones, establos, viveros, beneficiaderos y similares, a juicio de Planeación, pagarán el equivalente al 0,3 del salario mínimo legal diario por cada metro construido.
- d) Los proyectos relacionados con vivienda de interés social o campesino, pagarán el equivalente al 0,2 del salario mínimo legal diario por cada metro construido.

ARTICULO 323. Impuesto de Alineamiento. Para proyectos que se localicen en la Zona Homogénea 1, definida en la Sección 1ª, Capítulo, Parte IV del presente Acuerdo, el impuesto de alineamiento será el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales diarios.

Para las Zonas Homogéneas 2, 3, 4, 5 y 6 (Sección 1ª, Capítulo, Parte IV del presente Acuerdo), el impuesto de alineamiento será el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario.

ARTICULO 324. Tasa de Nomenclatura. En los eventos en que haya lugar, la tasa de nomenclatura será el equivalente al 2% de lo liquidado por impuesto de construcción.

ARTICULO 325. Impuesto de Rotura de Vía. En los eventos en que haya lugar, el impuesto de rotura de vía será el equivalente a medio salario mínimo legal diario (0,5) por cada metro lineal si la vía es pavimentada con asfalto, 0,4 salario mínimo legal diario por cada metro lineal si la vía es pavimentada en adoquín y de 0,3 salarios mínimos legales diarios si la vía no está pavimentada.

PARTE VIII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 326. Proyectos en Trámite. Todo proyecto urbanístico o constructivo que se hubiere iniciado bajo el régimen de las normas anteriores a este Acuerdo y cuya licencia provisional se encuentre vigente, podrá obtener la respectiva licencia definitiva con el cumplimiento de las exigencias establecidas en dichas normas.

ARTICULO 327. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 328. Requisito de la Compatibilidad entre Usos. En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación, previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTÍCULO 329. Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y deroga todas las normas que le sean contrarias. En los asuntos en los que no exista regulación regirán las disposiciones existentes en el Municipio al respecto o lo establecido por reglamentaciones especiales, según el caso.

ARTÍCULO 330. Para la aplicación de este Acuerdo se deben desarrollar los programas de apoyo, titulación de tierras y actualización de catastro, en forma paralela.

LA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE
HISPANIA ANTIOQUIA

Certifica

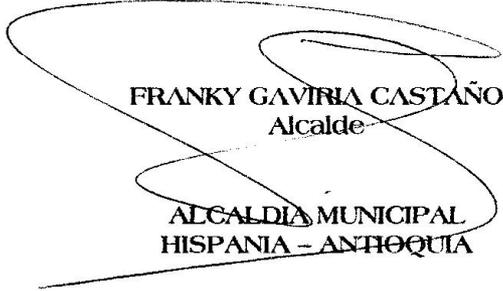
Que el presente Acuerdo Nro. 012 del 2000, fue discutido y aprobado en dos debates de diferentes fechas los días 10 de Diciembre del 2000 en sesión ordinaria y 08 de Abril del 2001 en sesión extraordinaria.


LILIANA MARGARITA HERRERA B.
Secretaria
Concejo Municipal

**ALCALDIA MUNICIPAL
HISPANIA ANTIOQUIA
NIT. 890 984 986 - 8**

HISPANIA, DIECISIETE DE ABRIL DE DOS MIL UNO.

En la fecha se recibe el presente Proyecto de Acuerdo, aprobado en sesiones Extraordinarias por el Honorable Concejo Municipal, en el Despacho del Alcalde para su conocimiento.


FRANKY GAVIRIA CASTAÑO
Alcalde

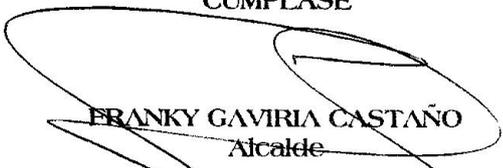
**ALCALDIA MUNICIPAL
HISPANIA - ANTIOQUIA**

HISPANIA, DIECINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL UNO; el Alcalde del Municipio de Hispania, en uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 136 de 1994, **SANCIONA EL ACUERDO NRO. 012 " POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE HISPANIA ANTIOQUIA, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS URBANA Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LAS PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS PARA EL FUTURO DEL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO"**

En consecuencia, **PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE EL Acuerdo 012 de 2001, dentro del término consagrado legalmente, según el artículo 81 de la Ley 136 de 1994.**

Así mismo dispóngase el envío dentro del término legal, de tres ejemplares del Acuerdo aquí sancionado al señor Gobernador del Departamento de Antioquia, para efectos de revisión, en cumplimiento de la atribución a él conferida por el numeral 10 del Artículo 305 de la Constitución Nacional. Lo anterior en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley 136 de 1994.

CUMPLASE


FRANKY GAVIRIA CASTAÑO
Alcalde

Una Política Social Bien Hecha

Cra. Bruselas. Conmutador: 843 20 67 - 843 22 04 - 843 22 03. E-mail: Hispal01@edatel.net.co



ALCALDIA MUNICIPAL
HISPANIA ANTIOQUIA
NIT. 890 984 986 - 8

CONSTANCIA SECRETARIAL
ABRIL 23 DE 2001.

De conformidad con el Artículo 81 de la Ley 136 de 1994, se certifica que el Acuerdo nro. 012 de Abril 08 de 2001, fue publicitado (altavoz), por tres ocasiones los días 20 y 21 de Abril de 2001.



BLANCA PATRICIA CANO GONZALEZ
Secretaría Ejecutiva Despacho del Alcalde

Una Política Social Bien Hecha

Cra. Bruselas. Conmutador: 843 20 67 - 843 22 04 - 843 22 03. E-mail: Hispal01@edatel.net.co

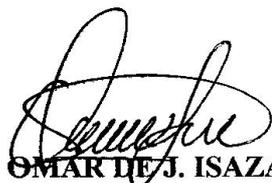
Proyecto de Acuerdo, Municipio de Hispania

Hispania, Abril 23 de 2001.

Señor
GUSTAVO ADOLFO ACEVEDO ROMERO
Alcalde (E) Municipal
Hispania

Para los fines que estime pertinentes, me permito certificar que el Acuerdo Nro. 012 de Abril de 2001, fue leído por el altavoz en tres ocasiones los días 20 y 21 de Abril del presente año.

Cordialmente,



OMAR DE J. ISAZA ZAPATA
Monitor Deportes