



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



ACUERDO MUNICIPAL N° 12
Diciembre 19 de 2007

MUNICIPIO DE SOPETRÁN

**REVISION Y AJUSTES DEL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
2.007 - 2019**

**GERARDO DE J. VANEGAS
JARAMILLO
ALCALDE MUNICIPAL 2004 - 2007**

**GEOGRAFIA AMBIENTAL LTDA
INGENIEROS CONSULTORES
2.007**



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

EQUIPO TÉCNICO

COORDINADOR DE LA CONSULTORÍA

Pedro Rafael Sánchez Garrido

Arquitecto

Secretario de Planeación

Municipio de Sopetrán

ASESORIA TECNICA

GEOGRAFIA AMBIENTAL LTDA.

Martha Lucia Estrada R.

Jairo Venegas Patiño

Consultores



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO
**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**



LISTADO DE CONCEJALES

GLORIA ELENA PARRA LONDOÑO	Presidenta
MARIA NOEMI CARRILLO	Vicepresidenta I
JORGE GUILLERMO ROMERO URIBE	Vicepresidente II
JORGE IVAN SINITAVE BEDOYA	Concejal
ANGEL OVIDIO GONZALEZ ALVAREZ	Concejal
ROSALBA VILLA UPEGUI	Concejal
JOSE ANIBAL RIVERA	Concejal
LUIS OVIDIO ALVAREZ GARCIA	Concejal
BILVER ALBERTO PARRA RAMIREZ	Concejal
IVAN DARIO TOBON MACHADO	Concejal
MARIO BUSTAMANTE	Concejal



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

INDICE

	PAGINA
PRESENTACIÓN	16
TITULO I JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPETRAN	17
CAPITULO I JUSTIFICACIÓN	17
Artículo 01. Marco jurídico	17
Artículo 02. Razones para Empezar la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial	18
Artículo 03. Vigencia	18
Artículo 04. Documentos de soporte.	18
Artículo 05. Justificación para la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento	19
CAPITULO II CONTENIDO	19
Artículo 06. Tipología y contenido de la revisión.	19
Artículo 07. Aspectos objeto de la revisión y ajuste.	21
Artículo 08. Adopción:	22
Artículo 09. Adopción información gráfica	22
Artículo 10 : Imagen Objetivo	23
Artículo 11. Contenido.	23
CAPITULO III GENERALIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL	23
Artículo 12. Concepto del ordenamiento territorial.	23
Artículo 13. Objeto.	23
Artículo 14. Principios Generales.	24
Artículo 15. La función pública del urbanismo-competencias y principios.	24
Artículo 16. Determinantes de los planes de Ordenamiento	24
Artículo 17. Instrumentos normativos.	25
TITULO II COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	26
CAPITULO I POLÍTICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES	26
Artículo 18. Contenido del Componente General del Esquema de Ordenamiento	26
Artículo 19. Definición del Componente Urbano del Esquema de Ordenamiento	27
Artículo 20. Contenido del Componente Urbano	28
Artículo 21. Políticas y Estrategias a mediano plazo sobre el Suelo Urbano	29
Artículo 22. Estrategias para la gestión urbanística de las áreas no desarrolladas al interior del perímetro sanitario	29
Artículo 23. Definición del Componente Rural del Esquema de Ordenamiento	30
Artículo 24. Contenido del Componente Rural	30
Artículo 25. Políticas a Mediano y Largo plazo del Suelo Rural	31
Artículo 26. Estrategias a Mediano y Largo plazo del Suelo Rural	31
Artículo 27. Políticas Territoriales.	32



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 28. Política de Planeación Subregional.	33
Artículo 29. Política Ambiental.	34
Artículo 30. Política Económica.	35
Artículo 31. Política para la Protección del Suelo.	36
Artículo 32. Política para el Manejo Integral del Agua.	37
Artículo 33. Política de Servicios Públicos y Saneamiento Ambiental.	38
Artículo 34. Política para la Prevención y Atención de Desastres.	38
Artículo 35. Políticas para el Establecimiento de un Sistema de Comunicación Municipal y Regional.	40
Artículo 36. Política de Movilidad Vial	41
Artículo 37. Política de Educación	42
Artículo 38. Política de Salud	42
Artículo 39. Política de Espacio Público	43
Artículo 40. Política de Turismo	44
TITULO III DE LAS NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES DEL MODELO CIUDAD	45
CAPITULO I Modelo Territorial	45
Artículo 41. El Modelo.	45
Artículo 42. Modelo de Ocupación	45
Artículo 43. Estructura General del Territorio	45
Artículo 44. Aplicación	45
CAPITULO II DE LA JURISDICCIÓN, ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL	46
Artículo 45. Jurisdicción Territorial Municipal.	46
Artículo 46: Límites Geográficos	46
Artículo 47. Organización y División Territorial Municipal.	46
TITULO IV SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE SOPETRÁN	46
CAPITULO I CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL	47
Artículo 48. Clasificación y Delimitación del Suelo Municipal para su Aprovechamiento, Ocupación, Uso y Manejo	47
CAPITULO II DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO	47
Artículo 49. Definición del Suelo Urbano (Artículo 31 Ley 388 de 1997)	47
Artículo 50. Descripción del Perímetro Urbano de la Cabecera Municipal	49
Artículo 51. Suelo Urbano de los Corregimientos	49
Artículo 52. Descripción del Perímetro del Suelo Urbano del Centro urbano de San Nicolás de Bary.	49
Artículo 53. Descripción del Perímetro Suelo Urbano del Centro urbano de Córdoba	50
Artículo 54. Descripción del Suelo Urbano del centro urbano de Horizontes.	51
Artículo 55. Definición de Suelo de Expansión Urbana (S.E.U.)	53
Artículo 56. Descripción del Perímetro Suelo de Expansión Especial	53
Artículo 57. Descripción del Perímetro Suelo de Expansión	54



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

CAPITULO III DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL	55
Artículo 58. Definición del Suelo Rural	55
Artículo 59. Delimitación del Perímetro del Suelo Rural	55
CAPITULO IV DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO	55
Artículo 60. Definición de Suelo Suburbano.	55
Artículo 61. Delimitación del Perímetro Suburbano	55
CAPÍTULO V DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN MUNICIPAL	56
Artículo 62. Suelo de Protección	56
Artículo 63. Suelo de Protección Urbano Cerro el Alto Mirador de Sopetrán	56
Artículo 64. Suelo de Protección Urbano Parque Lineal La Quebradita	56
Artículo 65. Suelo de Protección Urbano del Cordón Ecológico de la Sopetrana	56
Artículo 66. Suelo de Protección Rural del Cordón Ecológico de la Quebrada La Sopetrana	57
Artículo 67. Suelo de Protección del Humedal La Bramadora	57
Artículo 68. Suelo de Protección del Sistema de Bosques Alto Andinos	60
Artículo 69. Suelo de Protección de la Cuchilla de Quirimará	60
Artículo 70. Suelos de Protección de Reserva Municipal (Protección de Nacimientos)	60
Artículo 71. Suelo de Protección de Patrimonio Histórico, Cultural y Ambiental	61
Artículo 72. Suelo de Patrimonio Nacional de los Ojos de Aguasal	61
Artículo 73. Suelo de Protección en las zonas de Vulnerabilidad a la Contaminación De Acuíferos	61
Artículo 74. Suelos de Restricción por análisis de Amenazas por inundación del Río Aurra	65
Artículo 75. Suelos de Protección para Servicios Públicos	66
CAPÍTULO VI SISTEMA DE MOVILIDAD, CRITERIOS APLICABLES AL PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	68
Artículo 76. Que es un Plan de Movilidad Sostenible	68
Artículo 77. Objetivos de un Plan de Movilidad Sostenible	68
Artículo 78. Políticas de Movilidad	69
Artículo 79. Análisis de las mediciones en el Plan de Movilidad	69
Artículo 80. Gestión del Tráfico y Sostenibilidad	70
Artículo 81. Política de Estacionamiento	70
Artículo 82. La accesibilidad al transporte público	70
Artículo 83. Política de Movilidad a Peatones y Ciclistas	71
Artículo 84. Políticas para la distribución de mercancías en el casco urbano	71
Artículo 85. Propuesta Integral de Gestión de Movilidad	71
Artículo 86. Plan de Movilidad en el suelo rural zonas Suburbanas y de Parcelaciones	72
Artículo 87. El Plan vial y de Movilidad Subregional	72
CAPÍTULO VII ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E INFRAESTRUCTURA	72
Artículo 88. Definición de espacio público.	72
Artículo 89. La función del estado en el espacio público	73
Artículo 90. Marco Normativo y gestión del Espacio Público	73



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 91. Objetivos para la conformación y consolidación del espacio público	73
Artículo 92. Características del sistema de espacio público	74
Artículo 93. Estrategias para la conformación y consolidación del espacio público	74
Artículo 94. Plazo de ejecución del plan de espacio Público.	74
Artículo 95. Creación del Fondo Especial de Espacio Público	74
Artículo 96. Requisitos para la utilización de los dineros	75
Artículo 97. Formulación de proyectos ambientales	75
Artículo 98. Cumplimiento del índice efectivo del Espacio publico.	75
Artículo 99. Plan Especial de Espacio Público	75
Artículo 100. Elementos del sistema de espacio público en el municipio	75
Artículo 101. Elementos Estructurantes Subregionales de Espacio público	76
Artículo 102. Definición de la zona de equipamientos colectivos e infraestructura	77
TITULO V CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS	77
Artículo 103. Clasificación de Predios	77
TITULO VI TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	77
CAPITULO I DEFINICIÓN Y ADOPCIÓN DE CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	77
Artículo 104. Definición	78
Artículo 105. Adopción de Categorías de los Tratamientos.	78
Artículo 106. Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Urbano	79
Artículo 107. Tratamiento de Consolidación	80
Artículo 108. Tratamiento de Conservación	80
Artículo 109. Tratamiento de Redesarrollo	80
Artículo 110. Tratamiento de Conformación	81
Artículo 111. Tratamiento de Desarrollo	81
Artículo 112. Tratamiento de Alto Riesgo	81
Artículo 113. Tratamiento de Reubicación	82
Artículo 114. Tratamiento de Renovación	82
Artículo 115. Tratamiento de Vivienda de Interés Social	82
Artículo 116. Tratamiento de Espacio y equipamientos públicos	82
Artículo 117. Tratamiento de Protección Urbana	83
CAPITULO II USOS, INDICES Y CESIONES PARA LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS	83
Artículo 118. Usos y Tratamientos	83
TITULO VII PLANES PARCIALES	84
CAPITULO I DEFINICIÓN, CONCEPTOS, CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS PARA SU ADOPCIÓN	84
Artículo 119. Marco Legal del Plan parcial	84
Artículo 120. Conceptos básicos de los planes parciales	84
Artículo 121. Clases de Planes Parciales	85
Artículo 122. Contenido de los siguientes planes parciales	85



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 123. De la propuesta de Plan Parcial	86
Artículo 124. Criterios para la ejecución de un plan parcial	86
Artículo 125. De las condiciones para su aprobación	87
Artículo 126. Reglamentación específica para los planes parciales	87
Artículo 127. De las vías en los planes parciales y las unidades de actuación Urbanística	87
Artículo 128. Se adopta el Decreto 2181 de 2006 o los modifiquen o deroguen	87
TITULO VIII NORMAS GENERALES	87
CAPITULO I VIVIENDA Y NORMAS DE HABITABILIDAD	87
Artículo 129. Vivienda	88
Artículo 130. Normas de Habitabilidad	88
Artículo 131. Normas Mínimas y Normas Máximas	88
Artículo 132. Lote	88
Artículo 133. Vivienda Bifamiliar	88
Artículo 134. Edificio de Apartamentos	88
Artículo 135. Area Mínima de Predios de Apartamentos	88
Artículo 136. Vivienda de Interés Social Individual.	89
Artículo 137. Conjuntos de Vivienda de Interés Social	89
Artículo 138. Inquilinatos y subdivisión de viviendas	89
Artículo 139. Nomenclatura	89
CAPITULO II NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	90
Artículo 140. Establecimientos Comerciales y de Servicios	90
Artículo 141. Facultades a la Secretaría de Planeación	92
Artículo 142. Certificado de Ubicación	92
CAPITULO III NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL	92
Artículo 143. Establecimientos Industriales	92
Artículo 144. Facultades a la Secretaría de Planeación	95
CAPITULO IV NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL Y RECREATIVO	95
Artículo 145. Establecimientos Institucionales y Recreacionales	95
CAPITULO V NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO PECUARIO	96
Artículo 146. Establecimiento de Uso Pecuario	96
TITULO IX NORMAS SOBRE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES O ESPACIOS CONEXOS DEL AREA DESARROLLADA DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO	97
CAPITULO I ASUNTOS GENERALES	97
Artículo 147. Asuntos Generales	97
Artículo 148. Zonas	97
CAPITULO II NORMAS ACERCA DE LOS USOS DEL SUELO, AREAS DE CESIÓN Y APROVECHAMIENTOS DE EDIFICACIONES	97
Artículo 149. Lotes sin Edificar	97
Artículo 150. Lotes en Proceso de Construcción o Demolición	98
Artículo 151. Demoliciones de Edificaciones	98



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 152. Causales de Demolición	98
Artículo 153. Botadero de Escombros	98
Artículo 154. Tratamiento de los Muros y las Fachadas	99
Artículo 155. Ventanas en Muros Sobre Linderos	99
Artículo 156. Patios y Vacíos	99
Artículo 157. Distancia Mínima	100
Artículo 158. Sección de Vías	100
Artículo 159. Edificaciones Continuas	100
Artículo 160. Aislamientos	100
Artículo 161. Antejardines	101
Artículo 162. Portales o Pórticos	101
Artículo 163. Balcones, Voladizos o Cuerpos Volados	101
Artículo 164. Esquinas y Ochavas	102
Artículo 165. Espacio Libre Común	102
Artículo 166. Marquesinas y Parasoles	102
Artículo 167. Construcciones de Andenes	103
Artículo 168. Cobro de Impuesto a la Construcción	103
Artículo 169. Índices de Construcción y Ocupación	104
Artículo 170. Amoblamiento Urbano	104
Artículo 171. Estructura Sismorresistente	104
Artículo 172. Las Escaleras	104
Artículo 173. Salidas y Circulaciones Internas, Dimensiones	105
Artículo 174. Salidas de Emergencia	105
Artículo 175. Parqueaderos	105
Artículo 176. Terminales de Buses, Taxis y Colectivos	106
Artículo 177. Normas para parqueaderos públicos:	107
Artículo 178. Semisótanos	107
Artículo 179. Antenas Parabólicas	107
Artículo 180. Seguridad Contra Incendios	108
Artículo 181. De los Casilleros Postales	108
Artículo 182. Disposiciones Sobre Basuras, Aplicabilidad	108
Artículo 183. Areas Exteriores Para Recolección de Basuras	108
Artículo 184. Estaciones de Servicio	109
Artículo 185. Afectación por Corriente de Agua	109
CAPITULO III NORMAS PARA ZONAS HABITACIONALES ZONA DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES	109
Artículo 186. Zona de Actividades Múltiples	109
Artículo 187. Usos Permitidos	109
CAPITULO IV HABITACIONAL Y RECREATIVO	109
Artículo 188. Habitacional y Recreacional	109
Artículo 189. Usos Permitidos	110
CAPITULO V ZONAS ESPECIALIZADAS	110
Artículo 190. Zonas Especiales	110
Artículo 191. Zonas de Uso no Conforme	110



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

CAPITULO VI ZONA DE VIVIENDA	111
Artículo 192. Zona de Vivienda	111
CAPITULO VII ZONAS INDUSTRIALES	111
Artículo 193. Zona Industrial	111
Artículo 194. Espacio Libre Común	111
Artículo 195. Accesibilidad	111
CAPITULO VIII ZONAS INSTITUCIONALES	112
Artículo 196. Zonas Institucionales	112
Artículo 197. Vigencia	112
CAPITULO IX ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	112
Artículo 198. Zonas de Protección Ambiental	112
CAPITULO X ZONAS DE DESARROLLO O DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	112
Artículo 199. Zonas de Desarrollo o de Construcción Prioritaria	112
CAPITULO XI ZONA DE ALTO RIESGO	113
Artículo 200. Conceptos	113
Artículo 201. De las zonas de alto riesgo no recuperable	113
Artículo 202. Del manejo de las zonas de alto riesgo no recuperable	113
Artículo 203. Gestión del riesgo	114
TITULO X NORMAS PARA AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL PERIMETRO URBANO Y SANITARIO	115
CAPITULO I ASUNTOS GENERALES	115
Artículo 204. Asuntos Generales	115
Artículo 205. Niveles de Urbanización	115
Artículo 206. Normas para el Área no Desarrollada	116
Artículo 207. Requisitos de Conexión a Redes Matrices	116
Artículo 208. Cursos de Agua	116
Artículo 209. Rellenos y Cortes	116
CAPITULO II NORMAS DE VIALIDAD DE AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS	117
Artículo 210. Clases de Vías Vehiculares y Peatonales	116
Artículo 211. Características Geométricas de las Vías Locales	117
Artículo 212. Recubrimiento de Vías Locales	117
Artículo 213. Manzana	117
Artículo 214. Supermanzana	118
Artículo 215. Servidumbres Para Redes	118
CAPITULO III NORMAS SOBRE DOTACIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO DE AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS	118
Artículo 216. Normas Sobre Dotación de Agua y Alcantarillado	118
Artículo 217. Agua	118
Artículo 218. Hidrantes	118
Artículo 219. Alcantarillado Sanitario	119
Artículo 220. Drenaje	119



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

CAPITULO IV NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS ELÉCTRICO Y TELEFÓNICO DE AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS	119
Artículo 221. Electricidad y Alumbrado Público	119
Artículo 222. Telefonía Local	119
CAPITULO V LO REFERENTE A CESIONES Y APROVECHAMIENTOS DEL AREAS PARA DOMINIO PUBLICO	119
Artículo 223. Ubicación de Equipamientos	119
Artículo 224. Cesión de Zonas Comunales y Áreas Libres o Verdes	120
Artículo 225. Canje de Areas o Pago en Dinero por Areas Comunales	120
Artículo 226. Destinación por Unidad de Vivienda	120
Artículo 227. Accesibilidad	120
Artículo 228. Afectación	120
Artículo 229. Vías	120
TITULO XI URBANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL AREA DE DOMINIO PRIVADO	121
Artículo 230. Clases de Distribución	121
Artículo 231. Requisitos de Lotes Individuales	121
Artículo 232. Requisitos de Conjuntos Arquitectónicos y Urbanísticos en Terrenos de Condominio	1211
TITULO XII	121
CAPÍTULO I NORMAS PARA EL TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCION	121
Artículo 233. Disposiciones generales	121
Artículo 234. Licencia urbanística	121
Artículo 235. Clases de licencias.	122
Artículo 236. Competencia.	122
Artículo 237. Licencia de urbanización.	122
Artículo 238. Licencia de parcelación.	122
Artículo 239. Licencia de subdivisión y sus modalidades	122
Artículo 240. Licencia de construcción y sus modalidades.	123
Artículo 241. Estado de ruina	125
Artículo 242. Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes interés cultural.	125
Artículo 243. Reparaciones locativas	126
Artículo 244. Licencia de intervención y ocupación del espacio público.	126
Artículo 245. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público	127
Artículo 246. Derechos sobre el espacio público	127



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

CAPITULO II PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANISTICAS, DE LAS SOLICITUDES	128
Artículo 247. Solicitud de la licencia.	128
Artículo 248. Radicación de la solicitud.	128
Artículo 249. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción.	128
Artículo 250. Titulares de licencia de intervención y ocupación del espacio público.	129
Artículo 251. Documentos.	129
Artículo 252. Documentos adicionales para la licencia de urbanización.	129
Artículo 253. Documentos adicionales para la licencia de parcelación.	130
Artículo 254. Documentos adicionales para la expedición licencias de subdivisión.	131
Artículo 255. Documentos adicionales para la licencia de construcción.	131
Artículo 256. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención Y ocupación del espacio público	132
CAPITULO III DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA	132
Artículo 257. Citación a vecinos.	132
Artículo 258. Intervención de terceros	133
Artículo 259. De la revisión del proyecto	133
Artículo 260. Acta de observaciones y correcciones	134
CAPITULO IV DE LA EXPEDICIONS DE LA LICENCIA	135
Artículo 261. Término para la expedición de licencias.	135
Artículo 262. Efectos de la licencia.	135
Artículo 263. Desistimiento de solicitudes de licencia	135
Artículo 264. Contenido de la licencia	136
Artículo 265. Obligaciones del titular de la licencia	136
Artículo 266. Notificación personal de licencias	137
Artículo 267. Notificación por edicto.	137
Artículo 268. Publicación	137
Artículo 269. Recursos en la vía gubernativa.	137
Artículo 270. De la revocatoria directa	138
Artículo 271. Información sobre licencias negadas	138
Artículo 272. Obligación de suministrar información de licencias otorgadas.	138
Artículo 273. Archivo del expediente de la licencia urbanística otorgada	138
Artículo 274. Vigencia de las licencias	138
Artículo 275. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.	138
Artículo 276. Tránsito de normas urbanísticas.	139
Artículo 277. Vigencia la licencia de intervención y ocupación del espacio público.	140
Artículo 278. Responsabilidad del titular de la licencia.	140
Artículo 279. Situación jurídica del titular de una licencia	140
Artículo 280. Cobertura de la licencia de construcción	141
Artículo 281. Efectos de una licencia	141



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 282. Pérdida de fuerza ejecutoria de una licencia.	141
Artículo 283. Vigencia de una licencia.	141
TITULO XII NORMAS GENERALES ÁREA RURAL	141
Artículo 284. Requisitos Fundamentales	141
Artículo 285. Categorías del suelo Rural	141
Artículo 286. Densidades de Ocupación Máximas para el suelo rural	142
Artículo 287. Se adopta la Resolución 9328/07 o lo que modifiquen o deroguen	142
Artículo 288. Áreas Mínimas para Lotes para los suelos de actividades de Protección, mixtos, agrícolas, suburbanos, protección de acuíferos y Parcelaciones	142
Artículo 289. Indices de Ocupación y Retiros en el Suelo Rural	143
Artículo 290. Aprovechamientos	143
Artículo 291. Clasificación de Zonas y Áreas Rurales.	144
Artículo 292. Vinculación a la Malla Vial Municipal	144
Artículo 293. Garantía del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable	144
Artículo 294. Alcantarillado Área Rural	144
CAPÍTULO I NORMAS PARA USOS EN ZONAS AGRÍCOLA	145
Artículo 295. Zonas de uso Agrícola	145
Artículo 296. Usos Permitidos:	145
Artículo 297. Aislamientos y Altura de las Edificaciones	145
Artículo 298. Vías Vehiculares Rurales	146
CAPÍTULO II NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO AGRÍCOLA	146
Artículo 299. Establecimientos Agrarios	146
CAPÍTULO III NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO PECUARIO	147
Artículo 300. Establecimiento de Uso Pecuario	147
CAPÍTULO IV NORMAS PARA ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	147
Artículo 301. Zonas de Protección Ambiental	147
CAPÍTULO V NORMAS PARA AREAS DE PROTECCIÓN	148
Artículo 302. Zonificación Usos y Tratamientos del Suelo Rural	148
Artículo 303. Areas de Protección	149
Artículo 304. Zona de reserva o suelo de protección de carácter regional, con Localización 1 kilometro a lado y lado de la corriente del Río Cauca	150
Artículo 305. Restricciones Mineras en el municipio:	151
CAPITULO VI NORMAS SOBRE USOS, INTERVENCIONES Y APROVECHAMIENTOS	151
Artículo 306. Usos generales del suelo	151
Artículo 307. Criterios para la reglamentación de usos del suelo	151
Artículo 308. Corredor vial rural	151
TITULO XIII PLAN DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE LA CUENCA DE LA QUEBRADA LA SOPETRANA (POMCA)	153
CAPITULO I MARCO LEGAL, ASPECTOS Y MECANISMOS DE ADOPCION DEL POMCA	153
Artículo 309. Marco Legal del POMCA	153
Artículo 310 Aspectos legales del POMCA	154



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 311. Mecanismos de adopción	155
Artículo 312. El POMCA Determinante en el Esquema de Ordenamiento Territorial	156
Artículo 313. Creación y Puesta en marcha el comité interinstitucional de la coordinación del POMCA	156
CAPITULO II PRINCIPALES TEMAS CRITICOS IDENTIFICADOS EN LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA QUEBRADA LA SOPETRANA	157
Artículo 314. Aspectos críticos identificados en la cuenca	157
Artículo 315. Acciones Prioritarias en cuanto a la Escasez del agua	157
Artículo 316. Acciones Prioritarias en cuanto a la Contaminación del agua.	158
Artículo 317. Acciones Prioritarias en cuanto a la Degradación del suelo	158
Artículo 318. Acciones Prioritarias en Cuanto al Deterioro de la Estructura Ecológica de la Cuenca Hidrográfica y Pérdida de Biodiversidad	159
Artículo 319. Acciones Prioritarias en Cuanto a Fenómenos Naturales y Eventos Críticos.	159
Artículo 320. Acciones Prioritarias en Cuanto a Pérdidas Económicas y Sociales.	160
Artículo 321. Acciones Prioritarias en Cuanto a Falta de Coordinación Interinstitucional y de Implementación de Instrumentos para el Gerenciamiento y Gestión del Recurso Hídrico.	160
CAPITULO III ZONIFICACIÓN AMBIENTAL PARA EL MANEJO DE LA CUENCA	161
Artículo 322. Definición de zonificación ambiental	161
Artículo 323. Definición de Categorías de Manejo	161
Artículo 324. Zonas de la cuenca hidrográfica	161
Artículo 325. Formulación	162
Artículo 326. Criterios para su identificación.	162
Artículo 327. Acciones Prioritarias del POMCA	162
TITULO XIII PROCESOS Y FORMAS DE CONCERTACIÓN	163
Artículo 328. Tipos de Concertación	163
Artículo 329. Concertación Simple o de Carácter Individual	163
Artículo 330. Escenarios de Concertación	163
TITULO XIV DISPOSICIONES VARIAS	164
Artículo 331. Cesión de Áreas de Dominio Público	164
Artículo 332. Recibo de la Urbanización o Parcelación	164
Artículo 333. Incumplimiento del Titular de la Licencia	164
Artículo 334. Transferencia de las Licencias	164
Artículo 335. Prohibición a Modificaciones	165
Artículo 336. Vigencia de Modificaciones de una Licencia	165
Artículo 337. Trámite y Expedición de una Licencia	165
Artículo 338. Proyectos que se Revisan, se Ajustan y se Incorporan con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopetrán:	165
Artículo 339 Derogando las normas contrarias y anteriores	171
Artículo 340 Adopta el programa de ejecución del Esquema	171



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 341 Facultades al Alcalde Municipal	171
Artículo 342 Vigencia del Acuerdo	171
TITULO XI DEFINICIONES	172



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

LISTA DE TABLAS

	PAGINA
Tabla N. 1. Relación de compromisos entre el municipio y CORANTIOQUIA.	19
Tabla N. 2. Aspectos específicos objeto de la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial	21
Tabla N. 3. Ajustes y modificaciones realizadas al Esquema de Ordenamiento Territorial.	22
Tabla N. 4. Cuadro de coordenadas cabecera municipal	50
Tabla N. 5. Cuadro de coordenadas centro urbano de San Nicolás de Bary.	51
Tabla N. 6. Cuadro de coordenadas centro urbano de Córdoba	52
Tabla N. 7. Cuadro de coordenadas centro urbano de Horizontes.	53
Tabla N. 8. Cuadro de coordenadas suelo expansión urbana especial.	55
Tabla N. 9. Cuadro de coordenadas suelo expansión urbana.	55
Tabla N. 10. Cuadro de tratamientos de usos del suelo urbano.	80
Tabla N. 11. Cuadro de índices de construcción, ocupación y cesiones.	84
Tabla N. 12. Cuadro de tratamientos de usos del suelo rural.	148



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

LISTA DE PLANOS

Plano Político Administrativo	46
Plano Clasificación Del Suelo	47
Plano Delimitación del Centro Urbano de San Nicolás de Bary	51
Plano Delimitación del Centro Urbano de Córdoba	52
Plano Delimitación del Centro Urbano de Horizontes	53
Plano de Ubicación Humedal La Bramadora	60
Ubicación de Restricción por análisis de amenaza por inundación del río Aurra	67



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

PRESENTACIÓN

A partir de los planteamientos generados por el Plan Director, en cuanto a la necesidad de desarrollar la revisión de algunas temáticas específicas de los Esquemas de Ordenamiento en los municipios definidos como “Ámbito Uno” dentro de tal estudio, se presenta la Revisión y, ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopetrán. Esta avanza en el ajuste de los aspectos estructurales de dicho instrumento, e igualmente en aspectos de forma y estructura de los documentos de soporte.

El aspecto de mayor desarrollo lo constituye el “Estudio de densidades para suelo suburbano y de parcelación”, el cual se presentó para su estudio y aprobación por la autoridad Ambiental - CORANTIOQUIA- la que según Decreto 097 de 2006, artículo 4°, tiene la competencia de establecer las densidades máximas para el suelo rural.

Una vez surtida la etapa de concertación entre el Municipio de Sopetrán y CORANTIOQUIA, el municipio deberá acoger e incorporar la Resolución 9328 de 20 de marzo 2007, *“por la cual establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas del suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre”*, dicha resolución es de estricto cumplimiento por las autoridades municipales.

En el presente Proyecto de Acuerdo se identifican los aspectos revisados y los aspectos objeto de revisión y ajuste que quedan consignados como tareas a cumplir por parte del Municipio a través de su Secretaria de Planeación Municipal o a quien ésta delegue para tal fin.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**TITULO I
JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SOPETRAN**

**CAPITULO I
Justificación**

Artículo 01. Marco jurídico. La Presente Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Sopetrán está regulado por la siguiente normatividad vigente:

- Ley 9 de 1989: Ley de Reforma Urbana.
- Ley 60 de 1993: Norma Orgánica sobre la distribución de competencias territoriales.
- Ley 99 de 1993: Ley del Medio Ambiente.
- Ley 134 de 1994: Mecanismos de Participación ciudadana.
- Ley 136 de 1994: Normas para modernizar el funcionamiento municipal.
- Ley 152 de 1994: Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
- Ley 142 de 1994: Ley de Servicios Públicos.
- Ley 388 de 1997: Ley de Ordenamiento Territorial.
- Ley 357 de 1997: Aprueba la Convención relativa a humedales de importancia internacional, suscrita en Ramsar (Irán, 1971).
- Ley 397 de 1997: Ley General de Cultura.
- Ley 810 de 2003: Reglamenta los artículos 101,103, 104,105, 107 y 137 de la Ley 388/97
- Decreto 879 de 1998: Reglamenta la vigencia de los POT en tres periodos constitucionales de las administraciones municipales.
- Decreto 1504 de 1998: Reglamenta el manejo del Espacio público.
- Decreto 932 de 2002: Suscrito por el Presidente de la Republica y su ministro de desarrollo económico, reglamenta parcialmente la Ley 388/97
- Decreto 2079 de 2003: Reglamenta el articulo 12 de la Ley 810/03
- Decreto 097 de 2006: Reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en el suelo rural
- Decreto 2181 de 2006: Reglamenta los contenidos, procedimientos y adopción de los planes parciales por parte de las administraciones municipales.
- Decreto 564 de 2006: Normas para la otorgamiento de la licencia de construcción para la vivienda campestre, concedidas antes de la vigencia del decreto 097/06.
- Decreto 4002 de 2004: Reglamenta los artículos 15 y 28 de la Ley 388/97.
- Resolución 9328 de 2007: Establece las normas ambientales generales y las densidades máximas del suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de CORANTIOQUIA.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Decreto 3600 de 2007: Determinantes del Suelo Rural y el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación.
- Documento 090-3302 de Agosto 2 de 2007 de CORANTIOQUIA. Mediante el cual se hacen aclaraciones frente a los usos prohibidos en la Zona de Reserva de (1) km del Río Cauca.

El decreto 4002/04, establece que los planes de ordenamiento territorial estarán sujetos a revisión ordinaria o extraordinaria, en el primer caso por vencimiento de los plazos establecidos en él y en el segundo caso, por presentarse circunstancias de carácter extraordinario que impliquen modificar algunas de las decisiones contenidas en las normas o por haber consagrado en el Esquema las causales que exigían tal revisión. Con la revisión y ajuste extraordinario del Esquema de Ordenamiento Territorial se da cumplimiento al procedimiento establecido por el Decreto 932 de 2002, norma que pretende garantizar la permanencia de las decisiones adoptadas en el esquema, las cuales fueron ampliamente consultadas y concertadas con la comunidad y otras instancias que tienen competencias sectoriales en materia de intervención del territorio.

Artículo 02. Razones para emprender la revisión y ajuste del esquema de ordenamiento. Para el caso del municipio de Sopetrán, se establece que la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial obedece principalmente a la ocurrencia de Impactos sobre su territorio rural y urbano, generados por la entrada en operación de la Conexión Vial Valle de Aburrá- Río Cauca, que ameritan la revisión y ajuste de los componentes y temáticas del Esquema asociados a dichos impactos.

Parágrafo 1. Revisión extraordinaria: Es aquella que se realiza en cualquier momento a iniciativa del alcalde municipal, por motivos y condiciones específicas:

1. Ocurrencia de las condiciones previstas en el mismo Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, para su revisión, las tareas pendientes.
2. Compromisos generados en el proceso de concertación con las autoridades ambientales.
3. Cuando sea sustentado:
4. Cambios significativos en la población.
5. Dinámica de ajustes en usos e intensidad del suelo.
6. La ejecución de macroproyectos, evaluación de los alcances
7. Circunstancias excepcionales de interés público, fuerza mayor o caso fortuito
8. Declaratoria de desastre o calamidad pública.

Nota: La revisión extraordinaria la debe presentar el alcalde municipal, pero las pueden proponer el consejo consultivo de ordenamiento territorial, en su función de seguimiento, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas y los comités de integración regional.

Artículo 03. Vigencia. Para efectos de interpretación y desarrollo de las disposiciones contenidas en este Acuerdo, se entenderá que los períodos de corto, mediano y largo plazo a que ellas aluden se refieren a:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO**

Corto Plazo	El tiempo restante de este gobierno y el primer periodo constitucional del Alcalde 2007/2011
Mediano Plazo:	Dos períodos Constitucionales de Alcalde 2007/2015
Largo Plazo:	Tres períodos Constitucionales de Alcalde 2007/2019

Artículo 04. Documentos de soporte. Los siguientes son los documentos que soportan el Proceso de Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

1. Documento Técnico de Soporte
2. Proyecto de Acuerdo
3. Cartografía Revisada y Ajustada
4. Documento de Formulación
5. Soporte del Proceso de participación llevado a cabo para la Revisión y Ajuste.

Artículo 05. Justificación para la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial. La Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Sopetrán, se justifica de acuerdo a la evaluación y seguimiento realizado a seis años de haber sido aprobado dicho esquema. Otro aspecto son los compromisos establecidos con CORANTIOQUIA (en lo referente a su componente ambiental), como tareas a cumplir por el municipio para complementar todos sus contenidos.

De otro lado, la revisión y ajuste del Esquema De Ordenamiento Territorial se justifica en las determinaciones del **“El Plan Director de Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Valle de Aburrá- Río Cauca”** que identifican la necesidad de emprender dicha revisión y ajuste de los Esquemas de Ordenamiento de los municipios más impactados por la Conexión Vial Valle de Aburrá- Río Cauca.

Parágrafo 1. Los Compromisos establecidos una vez concertado el Esquema de Ordenamiento Territorial en el año 2000. Constituyen aquellos aspectos identificados como necesarios de revisar, ajustar y complementar por parte de la Secretaria de Planeación, que quedaron como compromisos a desarrollarse posteriormente a la concertación del Esquema de Ordenamiento Territorial. El principal aspecto objeto de revisión y ajuste, establecido como un compromiso entre el Municipio de Sopetrán y CORANTIOQUIA, a cumplirse posteriormente a la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial, lo constituye el “Estudio de Densidades rurales”, requerido por la Autoridad ambiental al municipio con el objetivo de disponer de una herramienta técnica con la cual el municipio logre enfrentar las demandas de asentamientos sobre su suelo rural.

Tabla N. 1. Relación de compromisos entre el municipio y CORANTIOQUIA.

MUNICIPIO	SOPETRAN
SOPORTE LEGAL	Resolución No 3390 del 13 de Julio del 2000, por la cual se valida la concertación de los aspectos ambientales del E.O.T. del municipio de Sopetrán

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
 TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

COMPROMISOS

- Análisis de amenaza y riesgo de las cabeceras y centros poblados y su incorporación a la clasificación de suelos y a la zonificación de usos.
- Definición del perímetro del suelo urbano del centro poblado corregimiento de San Nicolás.
- Análisis de los suelos urbanos de los corregimientos de Córdoba, San Nicolás y Horizontes.
- Potencial Minero.
- Ajustes a la densidad de vivienda rural.

**CAPITULO II
Contenido**

Artículo 06. Tipología y contenido de la revisión. La presente Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento del Municipio de Sopetrán se ha centrado con énfasis en los aspectos componentes del Esquema vigente, en cuyas temáticas se asocian los mayores impactos generados por la puesta en operación de la Conexión Vial Valle de Aburrá- Río Cauca, adicionalmente a éstos, la revisión de los documentos componentes del Esquema de Ordenamiento Territorial vigencia 1998-2006

- Acuerdo que adopta el Esquema
- Documento Diagnóstico
- Documento de Formulación
- Documentos Técnicos de Soporte de los estudios.
- Cartografía de soporte

Parágrafo 1. Incorporación de estudios: En desarrollo de este proceso de revisión y ajuste de las temáticas objeto de este estudio se incorporaran tanto de los compromisos adquiridos con la corporación y los diferentes estudios realizados desde su aprobación hasta la actualidad, siendo estos los siguientes:

- Plan Director de Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Valle de Aburra - Río Cauca
- Revisión y Ajuste a partir de los aspectos prioritarios identificados en el Plan Director de Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Valle de Aburra Río Cauca y la revisión y prioridades específicas del esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopetrán tras los impactos generados por la entrada en operación de la conexión vial
- Determinación de Densidades para el suelo suburbano y de parcelaciones.
- La reclasificación del suelo.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Zonificación de Amenaza y riesgos para el suelo urbano de la cabecera municipal – centros poblados y potencial minero del municipio de Sopetrán. CORANTIOQUIA
- Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca hidrográfica de la quebrada La Sopetrana. CORANTIOQUIA
- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado. CORANTIOQUIA.
- Plan para la Gestión Integral de Residuos Sólidos del municipio de Sopetrán.
- Evaluación del potencial acuífero en los municipios de Santa Fe de Antioquia, San Jerónimo, Sopetrán, Olaya y Liborina. CORANTIOQUIA.
- Estudio florístico del bosque seco tropical en el cañón del río Cauca en el occidente medio de Antioquia. CORANTIOQUIA. Medellín. Tesis Ing. Agronómica, Universidad Nacional.
- Estudio de reconstrucción de la historia de la flora del bosque seco tropical en el occidente medio de Antioquia, con base en el análisis e identificación del polen fósil depositado en sedimentos de la Cuenca de Santa Fe de Antioquia. CORANTIOQUIA. Medellín.
- Plan Regional Ecoturístico para la Subregión Del Occidente Medio “Hevéxicos” CORANTIOQUIA. 2006.
- El Sistema de espacialidades públicas en la jurisdicción de CORANTIOQUIA. Programa de Poblamiento, Impacto y Dinámicas Territoriales. Universidad Nacional. 2002

Parágrafo 2. Revisiones de forma:

1. Ajustes en la Estructura de los Documentos
2. Ajustes en la redacción.
3. Supresión de textos y tablas con información desactualizada.

En el presente Proyecto de Acuerdo que adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Sopetrán, se dejan establecidos todo el conjunto de aspectos y temáticas revisadas y las que quedan como compromiso de revisión en el corto plazo para el equipo municipal o a quien éste delegue y dentro de éstos, los estudios que debe emprender el Municipio para complementar la revisión y ajuste del Esquema De Ordenamiento Territorial.

Artículo 07. Aspectos objeto de la revisión y ajuste. Los siguientes conforman los aspectos y temáticas objeto de la revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Sopetrán, las cuales están asociadas con los mayores impactos generados por puesta en operación de la Conexión Vial Valle de Aburrá- Río Cauca, sobre el territorio del municipio de Sopetrán.

Tabla N. 2. Aspectos específicos objeto de la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopetrán.

REVISIÓN Y AJUSTE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO	COMPONENTE
---	------------

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
 TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

TERRITORIAL	.GENERAL	.URBANO	.RURAL
Definición de Objetivos, Políticas y Estrategias.	X	X	X
Definición clara y específica de los componentes General, Urbano y Rural y de las normas estructurales, generales y complementarias.	X	X	X
Eliminación de procedimientos innecesarios ligados al ordenamiento	X	X	X
Verificación de imprecisiones de la norma, ligadas a la omisión frente de algunos temas	X	X	X
Verificación de falencias e imprecisiones en la delimitación áreas objeto de amenaza y riesgo, prevención de desastres en la zona urbana y centros urbanos de los corregimientos.	X	X	X
Verificación de contradicciones normativas al interior del Plan o vacío existente en temas fundamentales no abordados	X	X	X
Verificación de las áreas de clasificación de suelos,	X	X	X
Revisión y definición de normas para el desarrollo del espacio público, y sobre usos y aprovechamientos		X	X
Localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales	X	X	X
Revisión de los sistemas de comunicación entre área urbana y rural	X	X	
Estrategias para la ocupación del suelo rural y definición de la normatividad	X		X
Revisión de las áreas para la provisión de los servicios públicos y su relación con la propuesta de la Empresa Subregional de Servicios Públicos.	X	X	X
Consideración de normatividad relacionada con los planes parciales prioritarios,	X	X	
Planteamientos relacionados con planes especiales como el turístico y de conservación patrimonial		X	X

Tabla N. 3. Ajustes y modificaciones realizadas al Esquema de Ordenamiento Territorial.

Componente General	Componente Urbano	Componente Rural	Normas
Políticas, objetivos, estrategias y acciones Sistemas estructurantes del territorio del municipio	Políticas y estrategias a mediano plazo sobre el suelo urbano y de expansión urbana el modelo de ocupación Zonas homogéneas	Zonificación de usos del suelo rural. Estudio de densidades máximas de	Normas urbanísticas, Manejo e intervención Usos, índices y cesiones para los



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Definición, Características, objetivos, estrategias y Descripción de sus planes	urbanas y su forma de intervención. Definición y adopción de tratamientos urbanísticos	ocupación para el suelo rural suburbano y de parcelación. 2007 Incorporación del estudio Plan de Manejo y ordenamiento de la cuenca hidrográfica de la quebrada La Sopetrana (POMCA) Elaborado por el Ministerio del Medio Ambiente. 2005	diferentes tratamientos. Planes parciales definición, clases, características parámetros para su adopción. Normas para el trámite y expedición de licencias de urbanización, parcelación y construcción, según Decreto 564 de febrero de 2006
Clasificación y delimitación del suelo municipal para su aprovechamiento, ocupación, uso y manejo.	Normas urbanísticas, Usos, índices y cesiones para los diferentes tratamientos. Planes parciales definición, clases, características parámetros para su adopción.		
Suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano, protección, suburbano de manejo especial, suburbano de parcelación, suburbano de vivienda.	Normas para el trámite y expedición de licencias de urbanización, parcelación y construcción, según Decreto 564 de febrero de 2006		

Artículo 08. Adopción: Adóptese la revisión y ajuste del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Sopetrán, en todas sus componentes: documento técnico de soporte, documento síntesis, cartografía de soporte, anexos y normas sobre usos del suelo urbano y rural que integran este Acuerdo.

Artículo 09. Adopción información gráfica: Adóptase los documentos de expresión gráfica y apoyo de los planos que se describen a continuación, exceptuando los que se ven modificados por los resultados obtenidos durante el proceso de revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial:

1. División Político Administrativo, Escala 1:25.000
2. Clasificación de Suelos, Escala 1:25.000
3. Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Rural, Escala 1:25.000
4. Zonificación de vulnerabilidad de las zonas de los acuíferos Escala 1:25.000
5. Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Urbano, Escala 1:5.000.
6. Zonificación de Amenazas y Riesgos en la Zona Urbana, Escala 1:5.000
7. Delimitación del Suelo Urbano y Zona de Expansión Urbana. Escala 1:5.000
8. Delimitación del Centro Urbano de Córdoba, Escala 1:10.000
9. Delimitación del Centro Urbano de Horizontes, Escala 1:10.000

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

10. Delimitación del Centro Urbano de San Nicolás, Escala 1:10.000

Artículo 10 : Imagen Objetivo: Al término de la vigencia del presente plan el municipio de Sopetrán se constituirá como

“SOPETRAN RESERVA HIDRICA Y AGROTURISTICA PARA EL SIGLO XXI ”

teniendo presente las tendencias actuales y futuras que impactan el territorio municipal y que por su localización estratégica posee condiciones importantes para la generación y consolidación de la imagen de subregión.

Artículo 11. Contenido. El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes.

1. El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente urbano con las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo.
3. El componente rural con 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.

CAPITULO III

Generalidades del Ordenamiento del Territorio Municipal

Artículo 12. Concepto del ordenamiento territorial. El ordenamiento del territorio municipal es el conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, que dotan a la Administración Municipal de instrumentos eficaces para la orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y, de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico, en procura de mejorar la calidad de vida de sus pobladores, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Artículo 13. Objeto. El Ordenamiento del Territorio del Municipio de Sopetrán tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre su territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

Artículo 14. Principios Generales. El ordenamiento del territorio del Municipio de Sopetrán se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y de los beneficios
4. El ordenamiento territorial constituye en su conjunto una función pública.
5. El ordenamiento territorial es un conjunto de acciones con participación democrática y consolidación de los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Artículo 15. La función pública del urbanismo-competencias y principios. El Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que les corresponde a las autoridades municipales para el cumplimiento de unos fines. Se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referida a las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el Ordenamiento del Territorio y la intervención en los usos del suelo y ocupación del espacio. En ejercicio de la función pública del ordenamiento, el Municipio de Sopetrán desarrollará las competencias asignadas dentro de los límites de la Constitución, las leyes y atendiendo los siguientes principios:

Parágrafo 1. Coordinación: El Municipio ejercerá sus competencias en forma armónica y coherente, facilitando la ejecución de actuaciones urbanas en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Parágrafo 2. Concurrencia: Cuando autoridades de distintos niveles tengan que desarrollar actividades de manera conjunta, o en forma coordinada deberán actuar de manera oportuna y eficiente, cumpliendo a cabalidad la parte que les corresponde de la actuación y respetando el ámbito de atribuciones propio de las otras autoridades

Parágrafo 3. Subsidiaridad: De conformidad al orden de prevalencia de competencias en materia de ordenamiento territorial, las autoridades de mayor jerarquía deberán apoyar transitoriamente a aquellas que carezcan de la capacidad necesaria para el cumplimiento de sus cometidos.

Artículo 16. Determinantes de los planes de Ordenamiento: En la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento territorial deberán tener en cuenta las siguientes



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

determinantes que constituyen normas de superior jerarquía, en su propio ámbito de competencia de acuerdo con la Constitución y las Leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las tierras e inmuebles que son patrimonio cultural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y departamental y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico y los componentes territoriales.

Artículo 17. Instrumentos normativos. 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.

Parágrafo 1. Instrumentos de planificación. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

Parágrafo 2. Instrumentos Técnicos. La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la aplicación y ejecución del Esquema.

Parágrafo 3. Metodología. El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

Parágrafo 4. El 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.

Parágrafo 5. Instrumentos financieros. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución actual y en el período entrante.

Parágrafo 6. Instrumentos de participación y control social. Para contribuir a la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal 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.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 7. Vigencia. El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro, estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal. (Corto, mediano y largo periodos administrativos)

Parágrafo 8. Acciones prioritarias. Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

1. La divulgación amplia y efectiva del Esquema.
2. El fortalecimiento de la participación y el control social.
3. Búsqueda de recursos económicos por parte de la Administración Municipal.
4. Apoyos intermunicipales.
5. Integración regional participativa.

Parágrafo 9. Instancias de gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal:

1. El Alcalde Municipal como el principal gestor del Esquema
2. El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho y Jefes de dependencias, son los organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de Planeación y Ordenamiento Territorial.
3. La Secretaria o Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos.
4. El Concejo Municipal, Corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del esquema, mediante su adopción normativa.

Parágrafo 10. Instancias de participación: El Consejo Municipal de Planeación, es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará por medio de un Decreto Municipal según lo establecido en la Ley 152 de 1994.

1. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal. 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.
2. 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 legales vigentes.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**TITULO II
COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPITULO I
Políticas, Objetivos, Estrategias y Acciones**

Artículo 18. Contenido del Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial: El componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial contiene:

1. **Los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo:** que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial y el desarrollo municipal, principalmente en los siguientes aspectos:
 - Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibilitan organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
 - Definición de las acciones territoriales estratégicas para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social.
 - Adopción de las políticas para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

2. **Contenido de lo Estructural:** este establece, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1 de este Artículo, la estructura urbano – rural e interurbana que busca alcanzar en el largo plazo, una correspondiente identificación de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, como otros elementos de gran escala. En particular se especifican:
 - Los sistemas de comunicación entre el área urbana y la rural en su articulación con los respectivos sistemas estructurantes regionales.
 - El señalamiento de las áreas de reserva y las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, ambiental y arquitectónico.
 - La determinación y ubicación en planos de las zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.
 - La localización de infraestructuras, espacios públicos y equipamientos colectivos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre los asentamientos urbanos y rurales del municipio.
 - La clasificación de los usos del suelo en las categorías de urbano (zonas de protección y de expansión urbana), y rural (zonas de protección y suburbana), en los términos definidos por la Ley 388/97 y los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente, referente a los usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales, y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por la Autoridad Ambiental y Planeación Departamental, en las normas obligatoriamente generales.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 1. Prevalencia del Componente General. Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural y del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del Esquema excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del Municipio dicha modificación se hace necesaria.

Artículo 19. Definición del Componente Urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial: Es un instrumento para la administración del suelo urbano y la zona de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al componente general del esquema, este está constituido por las políticas, estrategias, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico del suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Sopetrán.

Artículo 20. Contenido del Componente Urbano: Es un instrumento de gestión, procedimientos y normas urbanísticas integradas en las políticas del corto y mediano plazo, para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado en la categoría de suelo urbano, los suelos protección y los suelos de expansión urbana, tanto en la cabecera municipal como en los centros urbanos si lo ameritan. Este componente contiene:

1. Las políticas del mediano y corto plazo sobre el uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas protección, de expansión urbana, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre la transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
2. La localización y dimensionamiento de los sistemas estructurantes en cuanto a la infraestructura del sistema vial y de transporte, la intercomunicación del área urbana actual, las zonas de expansión urbana proyectadas; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a mediano y corto plazo, la localización de los equipamientos colectivos y espacios públicos y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
3. Delimitación en suelo urbano y de expansión urbana, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la Ley 388/97, así como las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluye directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.
6. La estrategia de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, defendiendo sus prioridades, y los criterios, directrices, y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.
 7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión urbana, cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación o incorporación posterior.
 8. La especificación, si es del caso de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se cumple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.
 9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.
 10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos por la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la Ley 388/97, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo contemplados en la Ley 9 de 1989.
 11. La expedición de una norma urbanística en términos y según los alcances que se establecen en la Ley 388/97.

Artículo 21. Políticas y Estrategias a mediano plazo sobre el Suelo Urbano:

1. Consolidar el casco urbano a través del desarrollo de las áreas no urbanizadas al interior del Perímetro urbano, definidas como zonas de Desarrollo o de Consolidación las cuales deberán ser desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo Urbano, con el fin de ordenar el crecimiento del casco urbano, teniendo en cuenta factores como son: infraestructura vial, servicios públicos, espacio público y equipamientos colectivos.
2. Orientar en la zona de Desarrollo urbano la vivienda de interés social, para satisfacer la demanda de ésta y de la vivienda tradicional que posee el municipio, teniendo presentes además las demandas de espacio público, infraestructura vial y equipamientos colectivos.
3. Dar solución a los actuales conflictos de movilidad vial, resultado de las altas demandas de la población local y flotante a la que se ve sometido el municipio, principalmente los fines de semana y periodos vacacionales.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

4. Contratar y ejecutar el estudio del Plan de Movilidad municipal, y este sea integrado a los planes de movilidad de los municipios colindantes, buscando una movilidad regional.
5. Ejecutar proyectos enfocados a mejorar los sistemas de conexión vial de la cabecera, con los centros urbanos, las zonas de expansión urbana, las áreas rurales y suburbanas, facilitando las relaciones más adecuadas entre estos sectores, y así mismo garantizar el desarrollo futuro de los equipamientos, servicios y espacios públicos.
6. Desarrollar parques lineales o corredores ecológicos como elementos naturales que atraviesan el casco urbano, incrementando el índice de espacio público en el área urbana.

Artículo 22. Estrategias para la gestión urbanística de las áreas no desarrolladas al interior del perímetro urbano mediante la aplicación de Planes Parciales: Definir de una manera clara y eficaz la normatividad que reglamente los planes parciales a desarrollar en el municipio, de manera ordenada y estructurada las zonas potencialmente urbanizables que se encuentran dentro del perímetro urbano y que aún no cuentan con un proceso de urbanización propio.

1. Desarrollar mediante Planes Parciales las zonas que lo requieran dentro del área urbana consolidada y no consolidada.
2. Desarrollar proyectos enfocados a solucionar el déficit de Vivienda de Interés Social
3. Reglamentar, ordenar, direccionar y especificar el tipo de intervenciones y las exigencias por parte del municipio para ofertar porciones de su territorio para desarrollo de proyectos que suplan las necesidades Metropolitanas y subregionales.
4. Desarrollar un plan de movilidad que vincule las necesidades de la zona urbana y la rural, de tal manera que se genere un sistema ordenado y completo que convierta al municipio en una unidad.
5. Desarrollar y adaptar el sistema de movilidad del municipio a los requerimientos que presenta en cuanto al tema de equipamientos.
6. Desarrollar y adaptar al sistema de movilidad y de equipamientos del municipio, los requerimientos que presenta en cuanto al tema de espacio público, para que a partir de la integración de éstos se genere una unidad territorial completa que satisfaga y ordene de manera conjunta todo el territorio.
7. Procurar la integración urbana y rural con miras a desarrollar las potencialidades del sector rural del municipio.
8. Desarrollar el Espacio público del municipio para incrementar el índice de espacio público efectivo que requiere el municipio, cumpliendo con los requerimientos particulares que posee por su vocación turística.
9. Integrar al Sistemas de Espacialidades Públicas Subregionales los espacios públicos actuales o desarrollados durante el período de vigencia de este esquema que cumplan con las características requeridas para integrar tal sistema.

Artículo 23. Definición El componente Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial: es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

asentamientos rurales y su cabecera municipal y, la conveniente utilización del suelo rural, además enmarcar las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural. El componente Rural del Esquema está constituido por las políticas de mediano y corto plazo, acciones, programas, normas para orientar y garantizar las decisiones estipuladas en el inciso anterior y está insertado y supeditado al componente general del presente plan.

Artículo 24. Contenido del Componente Rural: Es un instrumento que garantiza la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal o centros urbanos, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras vial y de servicios, equipamientos colectivos básicos, para el servicio de sus pobladores. Este componente contiene:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en las veredas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción forestal y agropecuaria.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o disposición final de desechos sólidos o líquidos.
4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y sus usos admitidos, las cuales se adaptan, teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
5. La identificación de los 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 y de equipamiento social.
6. 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 equipamientos de salud y educación.
7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, de acuerdo a la resolución de CORANTIOQUIA 9328/07.

Artículo 25. Políticas a Mediano y Largo Plazo del Suelo Rural. Adóptese para el Municipio de Sopetrán, como políticas de mediano plazo sobre ocupación del suelo rural en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas, las siguientes:

1. Equilibrar el desarrollo físico, económico y social del casco urbano con las veredas y los centros poblados.
2. Proteger los suelos de producción agrícola, fomentando la actividad propia de acuerdo al suelo y orientando y controlando la parcelación para vivienda campestre.
3. Mejorar y construir los equipamientos e infraestructura necesaria para el adecuado desarrollo social y económico del área rural.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

4. Garantizar el recurso hídrico superficial y subterráneo para actividades agropecuarias y domésticas de la población rural.
5. Impedir asentamientos poblacionales en zonas de alto riesgo.
6. Racionalizar y controlar la vivienda espontánea tipo rural.
7. Interactuar con CORANTIOQUIA, para lograr asesoría técnica y recursos de financiamiento económico para proyectos ambientales.
8. Generar las condiciones óptimas para el desarrollo de proyectos de productividad e integración subregional.
9. Generar condiciones adecuadas de infraestructura para la participación privada en proyectos de desarrollo agroindustrial, comercial y de asentamiento en la localidad.
10. Identificar las zonas del municipio que tienen importancia geográfica, ambiental, cultural e histórica por hallazgos arqueológicos.
11. Determinación de áreas que requieren planes de manejo ambiental o planes de conservación ecológica.
12. Fijar cordones de conservación y aprovechamiento ambiental.
13. Crear proyectos ambientales de, reforestación, producción de energía, comunicación por cable aéreo y otras tecnologías que no atenten contra los recursos naturales y el medio ambiente (tecnología limpia).
14. Prever la construcción de vías adecuadas o la conservación de las mismas, con el objeto de facilitar el mercado, la generación de empleo y la productividad rural.

Artículo 26. Estrategias a Mediano y Largo Plazo del Suelo Rural.

1. Fortalecer proyectos de beneficio rural (sistemas de riego, acueductos veredales, disposición de aguas residuales, viviendas de interés social nuevas, mejoramientos habitacionales, reubicación de viviendas localizadas en zonas de alta amenaza natural o antrópica.)
2. Desarrollar equipamientos culturales y deportivos, que propicien la integración de la comunidad rural mediante prácticas recreativas.
3. Lograr una interconexión vial entre casco urbano y veredas, que facilite el intercambio de productos, genere una economía sólida y empleo, y desarrolle un turismo compatible con la sostenibilidad y sustentabilidad del municipio y la región.
4. Optimizar costos de inversión en proyectos de infraestructura de uso múltiple interveredal o intermunicipal.
5. Reubicar las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo, con el propósito de mejorar el nivel de vida de la población.
6. Cofinanciar con estamentos privados, estudios, diseños y construcciones de infraestructuras de servicios básicos, vías y equipamientos, programas de asesoría técnica y educación en materia agropecuaria con miras a un desarrollo armónico del municipio y en especial de la población campesina afectada con las nuevas dinámicas territoriales de la región.
7. Presentar proyectos de interés social a organismos nacionales y departamentales que lleven a crear tecnología propia y de desarrollo comunitario regional.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

8. Dinamizar la producción agropecuaria en el municipio, con miras a nuevas formas de comercialización y obtención de tecnología apropiada y limpia; promoviendo la integración subregional.
9. Incrementar en todos los desarrollos rurales nuevos, el espacio público y la construcción de zonas verdes para la comunidad.
10. Conservar los cauces de ríos, quebradas, nacimientos de agua y fuentes naturales, como riqueza municipal para generaciones futuras.
11. Desarrollar campañas educativas sobre la disposición de aguas residuales y la disposición de residuos sólidos.
12. Llegar al área rural con servicios de salud, educación, recreación y de la propia administración (presencia total) que satisfaga las demandas del ciudadano rural.
13. Realizar mejoramiento en viviendas campesinas.
14. Realizar programas de vivienda de interés social campesino.
15. Suplir en forma adecuada las deficiencias de servicios públicos.
16. Impedir la subdivisión de predios en el área rural por debajo de las 6.0 hectáreas, puesto que la UAF es la medida que rige el suelo rural y a partir de ella se deben analizar las subdivisiones.
17. Revisar en el corto plazo la UAF para el municipio, puesto que es la medida que rige el suelo rural y ya casi ningún predio cumple con ella.
18. Investigar vestigios arqueológicos y fuentes que lleven a un mejor conocimiento de los ancestros y las culturas prehispánicas.

Parágrafo 1. Para el Municipio de Sopetrán se adoptan las siguientes estrategias para preservar y mantener el sistema rural de espacio público:

1. Adelantar programas tendientes a medir el déficit de espacio público rural, cuantitativo y cualitativo, con el propósito de identificar las zonas a intervenir con procesos de preservación y generación de espacio público dentro del sistema rural de espacio público.
2. Concertar entre las diferentes entidades, los programas de planeación, construcción, restitución, diseño, financiación y regulación del sistema rural de espacio público.
3. Aprovechar las condiciones de calidad paisajística y ambiental que posee el municipio para integrarlos al sistema subregional de espacio público.

Artículo 27. Políticas Territoriales. Para aprovechar las ventajas comparativas y su mayor competitividad, y la consolidación de la imagen objetivo del Municipio, se establecen las siguientes políticas territoriales para la construcción del Esquema:

1. Armonizar y actualizar al municipio con las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989, con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, y la Ley 99/93 por la cual se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizados en su



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
 4. Promover la armoniosa concurrencia de las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado en el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
 5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Artículo 28. Política de Planificación Subregional: La política de planificación Subregional, involucra al municipio dentro de las estrategias de desarrollo del departamento, en donde se asegure la articulación de los proyectos de desarrollo local (Subregión – municipio) con los macroproyectos de orden regional, fortaleciendo las funciones municipales al interior de la subregión y disminuyendo el grado de dependencia del municipio con el área metropolitana.

Parágrafo 1. Objetivos

1. Integrar al municipio dentro de la subregión de occidente.
2. Preparar y fortalecer institucionalmente la Subregión.
3. Integrar y consolidar el municipio la actividades e infraestructura hoteleras a las políticas regionales de desarrollo turístico del occidente.
4. Consolidar el municipio como proveedor de alimentos para el mismo municipio, región, Medellín y el Valle de Aburra siendo estos últimos un destino turístico metropolitano, a través del fortalecimiento del mercado agropecuario y la oferta de bienes y servicios turísticos.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Fortalecimiento institucional, permitiendo a las comunidades y municipios, participar con mayor capacidad en los procesos inherentes a los mismos.
2. Fortalecer el mercado regional agropecuario que mejore los ingresos y las condiciones laborales de los pobladores agricultores, para mitigar el desplazamiento de una actividad productiva y tradicional en la región.
3. Proponer planes y proyectos de turismo subregional, tanto en zonas de influencia directa de la oferta y demanda turística como los que están fuera de ella, propiciando la vinculación de municipios o sectores periféricos en el proceso de fortalecimiento de la vocación turística.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

4. Asociar la producción agrícola, en especial frutas, al abastecimiento de establecimientos de comercio y servicios agrícolas.
5. Creación de empresas especializadas a nivel subregional para el manejo adecuado de los residuos sólidos; la construcción masiva de viviendas de interés social (VIS) y otras obras de infraestructura; la construcción de escuelas y centros de salud, mantenimiento de vías urbanas y rurales; construcción o adecuación de balcones paisajísticos como espacios públicos.
6. El manejo centralizado y unificado del transporte subregional, y los servicios relacionados con el sector turístico y el manejo centralizado de la comercialización de los procesos productivos derivados del sector primario.

Parágrafo 3. Acciones

1. Configurar una asociación de municipios para el occidente u entidad de similar envergadura que posibilite el manejo coordinado de temas relacionados con la ordenación y planeación de la región, bajo acuerdo con los municipios de la Subregión y los de la periferia que igualmente se vean impactados por los procesos de ordenación en el occidente.
2. Crear una Cooperativa de agricultores que controle la comercialización y distribución de los productos de la región en el ámbito subregional y regional, disminuyendo pérdidas económicas asociadas a la intermediación comercial, conformando una empresa asociativa de un Mercado Regional Agropecuario.
3. Formular, implementar y fortalecer los siguientes proyectos como: Empresa Regional de Servicios Públicos "Aguas de Occidente" (para la operación del acueducto, alcantarillado, Manejo de los desechos sólidos, los PGIRS).
4. Proyecto de Fortalecimiento para el Desarrollo de empresas turísticas, con el apoyo de la Corporación turística Paraíso de Sol, Cámara de Comercio y la Secretaria de Productividad y Competitividad de la Gobernación de Antioquia.

Artículo 29. Política Ambiental. La política ambiental trata de construir las bases para la armonización entre las prácticas humanas y las áreas naturales e intervenidas que constituyen el soporte del desarrollo humano. Define las actuaciones que desarrolle el municipio, atendiendo a la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la defensa del paisaje y el manejo de las áreas de reserva y de conservación ambiental. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Sentar las bases para que las áreas naturales existentes conserven el equilibrio ecosistémico.
2. Establecer acciones para un ambiente sano.
3. Mantener la oferta de recursos naturales.
4. Recuperar el equilibrio de procesos naturales.
5. Recuperación y aprovechamiento turístico del paisaje.
6. Establecer las bases para una futura conexión ecosistémica subregional de aprovechamiento turístico.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

7. Conservar el capital natural y paisajístico municipal.
8. Promover y facilitar la armonía de las dinámicas territoriales en concordancia al desarrollo económico, social y cultural con base a la imagen objetivo municipal.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Implementar parámetros y acciones para un ambiente sano.
2. Establecer áreas de protección - conservación vinculable al sistema regional de áreas protegidas.
3. Se debe realizar una consulta y actualización con la gerencia de servicios públicos de la continuación y ejecución de los proyectos mencionados, se debe realizar en la complementación de la revisión del EOT.
4. Regular y proteger el recurso hídrico, en especial las zonas de los acuíferos, debido a su alto grado de vulnerabilidad de contaminación por la construcción de las diversas infraestructuras o actividades desarrolladas por el hombre.
5. Establecer parámetros para el uso sostenible de los recursos naturales renovables.
6. Propiciar el aprovechamiento de las potencialidades naturales por medio del ecoturismo, agroturismo y turismo de día de sol.
7. Elaboración de la reclasificación del suelo en cuanto tipos y usos siguiendo los lineamientos del Plan Director para el Ordenamiento territorial del Occidente cercano, ajustando éstos a las nuevas dinámicas territoriales, a las capacidades y demandas actuales y futuras de su utilización para usos diversos en armonía con el desarrollo municipal integro.

Parágrafo 3. Acciones

1. Manejo integral de residuos sólidos y líquidos
2. Protección y recuperación del elemento articulador regional del occidente con el norte de Antioquia es el Sistema de Bosques y Páramos Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño, ya que posee características ecológicas especiales y albergan fauna y flora endémica.
3. Aprovechamiento sostenible de recursos naturales.
4. Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos y quebradas
5. Recuperación de cuencas aportantes.
6. Regulación de canales / acequias.
7. Recuperación y manejo de la cuenca de la Quebrada la Sopetrana.
8. Se propenderá por fortalecer institucionalmente el control del medio ambiente para asumir las competencias de la Ley 99/93.
9. Formulación y desarrollo de un programa subregional de promoción y aprovechamiento de la zona de influencia de la quebrada la Sopetrana.

Artículo 30. Política Económica. Está determinada por los principios consagrados en la política ambiental y pretende construir las bases para la consolidación de una economía fundamentada en la competitividad y la oportunidad económica que ofrecen las ventajas comparativas del territorio y la sostenibilidad ambiental y socioeconómica. Se propone los siguientes objetivos:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 1. Objetivos

1. Lograr un crecimiento económico sostenido en el municipio y la región.
2. Sentar bases para el establecimiento de sistemas productivos urbanos y rurales sostenibles (huertas caseras frutales, pequeñas industrias agrícolas y canículas, porcícolas sostenibles ambientalmente.)
3. Protección del recurso natural por estas sujeto a una mayor presión por las actividades económicas.
4. Fortalecer la oportunidad turística que posee el municipio.
5. Desarrollo de las actividades económicas municipales y regionales a partir del aprovechamiento de las ventajas comparativas.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Gestión, impulso y acompañamiento al desarrollo de infraestructura agrícola y ganadera piscícola, productiva en la región productiva en la región.
2. Protección de la fertilidad del suelo

Parágrafo 3. Acciones

1. Implementar y poner en marcha un Programa de desarrollo agropecuario acorde a los pisos térmicos del municipio.
2. Capacitación y Educación para las actividades agropecuarias y ganaderas.
3. Establecimiento de cadenas productivas relacionadas con el desarrollo agrícola.
4. Creación de una comercializadora de tipo subregional que permita la comercialización de los productos básicos del municipio.
5. Reubicar plaza de mercado, de manera acorde con los usos del suelo establecidos.

Artículo 31. Política para la Protección del Suelo. Establecer un manejo adecuado y eficiente del recurso suelo, a través del desarrollo de procesos urbanizados programados para suelos urbanos, suburbanos y de expansión, y el fortalecimiento de la vocación agrícola para suelos rurales, reconociendo las potencialidades y restricciones que éstos poseen y brindándole un especial interés al suelo como posibilitador del desarrollo económico. La política de protección de suelos pretende aportar a la búsqueda de la sostenibilidad a largo plazo como premisa para garantizar la utilización de las generaciones presentes y futuras a este importante recurso. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Asignar a cada porción del territorio el uso óptimo, de acuerdo con las características físicas, ambientales, socioeconómicas y culturales.
2. Sentar las bases para el establecimiento de sistemas agrarios sostenibles.
3. Delimitar los suelos sujetos a ocupación intensiva.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

4. Responder de manera satisfactoria y acorde con la normatividad nacional vigente, a las demandas de espacio público y equipamientos municipales, en el contexto rural y urbano, de la población local y flotante.
5. Regular la subdivisión predial en suelos rurales, asegurando predios con tamaño y características aptas para este tipo de suelos.
6. Identificar los conflictos asociados al ordenamiento territorial de manera que se definan zonas de desarrollo prioritario.
7. Implementación de prácticas de protección de suelos.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Introducción de tecnologías apropiadas en los sistemas agropecuarios.
2. Implementar programas de reforestación de suelos en zonas afectadas por procesos erosivos.
3. Generación de condiciones tributarias especiales para la localización regulada de usos comerciales e industriales.
4. Consolidación de la vocación turística en la subregión, tanto en el turismo tradicional, ecoturismo, agroturismo y turismo de día de sol.

Parágrafo 3. Acciones

1. Control de crecimiento expansivo en las zonas destinadas a parcelaciones.
2. Establecimiento de coberturas para la protección de suelos.
3. Introducción de prácticas silvícolas en los sistemas de producción.

Artículo 32. Política para el Manejo Integral del Agua. La política para el manejo integral del agua determina que el uso municipal del recurso se realice en forma sostenible y de esta manera atender los requerimientos sociales y económicos del desarrollo en términos de cantidad, calidad y distribución espacial y temporal. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Proteger y recuperar las fuentes de agua afectadas por la intervención humana.
2. Disminuir la contaminación y recuperar las condiciones de calidad de las fuentes según los usos requeridos.
3. Orientar un uso eficiente del agua a través de la formación de una conciencia de uso racional.
4. Adoptar tecnologías y crear hábitos de consumo que permitan eliminar el desperdicio y disminuir la contaminación del agua.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Establecimiento de figuras legales de protección en las áreas relacionadas con el recurso hídrico de interés estratégico
2. Establecimiento de acciones de saneamiento básico en las áreas urbanas y rurales.
3. Determinación de parámetros de uso racional y eficiente del recurso hídrico en los sectores productivos, áreas urbanas y rurales.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

4. Establecimiento de parámetros para conservación de cauces de ríos y quebradas.
5. Adecuación tecnológica y de infraestructura para el manejo eficiente del agua
6. Campañas educativas para la sensibilización en el uso adecuado del agua.
7. Legalización de acueductos veredales.
8. Ordenar las actividades y los usos del suelo en las cuencas.
9. Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas y arroyos.

Parágrafo 3. Acciones

1. Protección de las áreas altas de cordillera como área de recarga de acuíferos.
2. Proteger y recuperar las zonas de nacimiento de agua.
3. Proteger y recuperar las microcuencas que surten los acueductos municipales.
4. Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias complementarias a la producción.
5. Recuperación y manejo de la cuenca de la Quebrada la Sopetrana.
6. Manejo integral de recursos de agua subterránea.
7. Minimizar las emisiones y descarga de contaminantes.
8. Control de vertimientos y elementos contaminantes de acuerdo con lo planteado en la política de servicios públicos y saneamiento ambiental.
9. Control de pérdidas en el sistema de distribución de agua.
10. Ahorro y uso eficiente del agua en la cabecera municipal y en las veredas
11. Recolección de las aguas residuales.

Artículo 33. Política de Servicios Públicos y Saneamiento Ambiental. Tendiente a garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios, fundamentados en un servicio eficiente y en el que se mitiguen los impactos sobre el medio ambiente, con lo cual se logrará mejorar el bienestar de la población del Municipio. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Mejorar las condiciones de salubridad y bienestar de la población.
2. Mejorar la competitividad del municipio para la proyección regional.
3. Facilitar el desarrollo económico competitivo.
4. Mitigar los efectos sobre el medio ambiente que producen los desechos sólidos y líquidos.
5. Gestión integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en la cabecera municipal.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Construcción y optimización de sistemas de acueductos urbanos y rurales.
2. Construcción y ampliación de sistemas de alcantarillado urbano.
3. Construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales.
4. Estudios técnicos del Sistema de residuos sólidos municipal o el regional.
5. Capacitación o reestructuración del programa de reciclaje de residuos sólidos.
6. Ampliación y mejoramiento de los sistemas de recolección de desechos sólidos.
7. Programa de uso eficiente del agua.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

8. Capacitar, difundir e incentivar la cultura de pago de servicios públicos.
9. Implementación del POMCA en la descontaminación de la quebrada la Sopetrana.

Parágrafo 3. Acciones

1. Contratar los diseños de la planta de tratamiento de aguas residuales.
2. Optimización de las redes de alcantarillado y acueducto.
3. Construcción de infraestructura de suministros y potabilización de agua de los acueductos veredales.
4. Construcción de acueductos veredales.
5. Control de pérdidas en el sistema de acueducto en la cabecera municipal.
6. Vigilar el tratamiento de aguas residuales en parcelaciones y centros poblados.
7. Reposición de redes de acueducto y alcantarillado en el casco urbano
8. Separación de aguas lluvias y negras.
9. Estudio de alternativas de Relleno Sanitario.
10. Plantas de reciclaje de residuos sólidos.

Artículo 34. Política para la Prevención y Atención de Desastres. Esta política se define bajo los principios de protección de la vida humana y reducción de las pérdidas de bienes, aumentando la conciencia pública sobre los riesgos que generan algunos fenómenos naturales o inducidos por las diferentes actividades humanas. La prevención de desastres: es un instrumento de planificación con el cual a partir de la ejecución de un conjunto de medidas o acciones dispuestas con anticipación, se busca evitar la ocurrencia de un desastre, o de reducir las consecuencias que la presencia del mismo tendría sobre la población, el medio ambiente y los bienes y/o servicios. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Construir un escenario apropiado en el cual se le confieran las herramientas esenciales al municipio para establecer una política de atención, prevención y recuperación de desastres.
2. Reducir la vulnerabilidad de la población Proponer alternativas para la reducción de la vulnerabilidad de la población frente a amenazas naturales.
3. Concientizar a los habitantes del Municipio de las amenazas naturales en que están y la mejor manera de enfrentarlas.
4. Lograr una cultura de la prevención sea un elemento relevante en las decisiones sociales e individuales que tomen tanto las administraciones como la población.
5. Lograr una acción coordinada de las instituciones para que cada una de ellas (Corantioquia, Comités Locales de Emergencia, Juntas de Acción comunal, Planeación municipal), desde el ámbito de sus competencias y responsabilidades, contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
6. Implementar mecanismos para atender y recuperar de la manera más adecuada y con menos traumatismos, a las comunidades afectadas por un desastre.
7. Fortalecer al municipio con herramientas y elementos para la prevención, atención y recuperación en casos de desastres.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 2. Estrategias

1. Fortalecimiento de la organización y desarrollo institucional.
2. Procesos para identificar, disminuir o evitar la vulnerabilidad de áreas y poblaciones susceptibles de ser afectadas por amenazas naturales.
3. Atención y recuperación de áreas afectadas por amenazas naturales
4. Aplicación de normas sismorresistentes para todas las construcciones.
5. Aplicación de normas para la prevención de desastres por desbordamientos, inundaciones y deslizamientos.
6. Implementar el programa para la reubicación de viviendas asentadas sobre zonas de alto riesgo por inundación e inestabilidad de terrenos.

Parágrafo 3. Acciones

1. Conformación del Comité Regional de Prevención, Atención y Recuperación de desastres.
2. Fortalecimiento del Comité Local en Prevención, Atención y Recuperación de desastres.
3. Campaña de concientización a comunidades acerca de las amenazas naturales y la mejor manera de enfrentarlas.
4. Evaluación y refuerzo de estructuras en edificaciones que prestan servicio en atención de desastres.
5. Taller de capacitación en construcciones seguras para la mitigación de riesgos.
6. Evaluación estructural de viviendas y edificaciones.
7. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo.
8. Formular proyectos de cofinanciación con la participación de entidades nacionales e internacionales para la prevención y atención de desastres.

Artículo 35. Políticas para el Establecimiento de un Sistema de Comunicación Municipal y Regional. El sistema de comunicación vial se estructura con el interés de facilitar la comunicación al interior del municipio y de éste con los sectores al exterior con los que desarrolla actividades de intercambio. Configurando Subregión a través de la integración vial. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Desarrollar un estudio de movilidad urbana que ayude a estructurar espacialmente al municipio por medio de la implementación de un plan de movilidad.
2. Adecuar y desarrollar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regional, departamental y nacional.
3. Fortalecer la infraestructura que facilite la articulación del municipio con los demás municipios de la subregión que presentan cierto grado de dependencia de relaciones comerciales, centros prestadores de bienes y servicios complementarios entre otros; que fortalezcan la conformación de la subregión y la imagen objetivo del municipio.

Parágrafo 2. Estrategias para las Vías Rurales:

1. Jerarquización vial subregional.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. Plan vial subregional.
3. Adecuación y modernización de la red vial.
4. Elaboración de planes mantenimiento.
5. Ampliación de la red vial.
6. Integración de los modos de transporte.
7. Formulación de proyectos para pavimentación y mantenimiento de las principales vías rurales con participación del sector privado y ciudadanía.

Parágrafo 3. Estrategias para las Vías Urbanas

1. Jerarquización vial urbana.
2. Mejoramiento del funcionamiento de la Red Vial Básica Urbana.
3. Conexión de áreas de desarrollo por consolidación al área urbana, por medio de una continuidad vial.
4. La integración de los modos de transporte.
5. Implementación y normatización de los terminales de transporte urbano e intermunicipal
6. Formulación de proyectos para la pavimentación, construcción de andenes, zonas verdes y ampliación de secciones viales.

Parágrafo 4. Acciones

1. Elaboración de un Plan Vial Subregional.
2. Corrección de trazados.
3. Construcción de obras de drenaje, subdrenaje y protección.
4. Ampliación de secciones.
5. Establecimiento de barreras vivas en las áreas de retiro a vías.
6. Pavimentación de vías en el escenario territorial.
7. Construcción de vías.
8. Construcción de una terminal de Transporte.
9. Ampliación de secciones canalizadas.
10. Suministro, colocación, compactación y perfilación de material de afirmado en vías urbanas no pavimentadas.
11. Realización de estudios de tránsito.
12. Realización de estudios que permitan medir la accidentalidad, rutas de transporte público y parqueaderos.

Artículo 36. Política de Movilidad Vial. Esta política pretende mejorar las condiciones de circulación vehicular en el contexto local, considerando las implicaciones que trajo consigo la puesta en operación del Túnel de Occidente. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Configurar Subregión a través de la integración vial.
2. Responder a la demanda actual de sitios de parqueo y cuya oferta actualmente es muy limitada.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

3. Propiciar el desarrollo de vías terciarias, con condiciones técnicas apropiadas, que comuniquen la zona de impacto directo (Ámbito 1), con algunas de las veredas municipales.
4. Disminuir la presión sobre las vías de orden secundario y terciario, tras el incremento de las actividades turísticas en la zona.
5. Disminuir el grado de accidentalidad vial en la zona.
6. Disminuir la contaminación ambiental por emisión de gases producto del alto flujo vehicular.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Incrementar el comercio interregional con el Valle de Aburrá, por el “acercamiento” entre las dos subregiones. Y aún es posible pensar en intercambio comercial con el resto de Occidente y Urabá, sobre todo de productos agrícolas.
2. Formular e implementar El Plan de Movilidad Municipal en articulación con el Plan de Espacio Público y Equipamientos.
3. Mejorar las especificaciones físico técnicas de las vías terciarias y secundarias.

Parágrafo 3. Acciones

1. Proveer al municipio de sitios apropiados de parqueo temporal, capaces de albergar a aproximadamente 750 vehículos (demanda aproximada actual), en días pico (flujo turístico ajeno a las actividades cotidianas de la región).
2. Cerrar o completar algunos anillos viales que mejoren ostensiblemente la comunicación interveredal e intermunicipal, así: Mantenimiento de la vía San Jerónimo – Sopetrán y el Mantenimiento vía al mar.
3. Anillos viales incompletos en áreas con potencial paisajístico como la Vía Horizontes - Sopetrán – llanadas (Olaya).
4. Los anillos secundarios (intermunicipales), los cuales son además conexión entre Occidente y Norte, no están pavimentadas con la consecuente limitación de tráfico vehicular, lo que impide circuitos turísticos intermunicipales e interregionales como: Sopetrán – Horizontes – Belmira con un recorrido de 38 Km
5. Normatizar las áreas para parqueo en zonas de comercio “lineal” sobre la conexión vial y otras vías existentes de tal manera que se evite la invasión desmedida del espacio público sobre las vías (retiros).

Artículo 37. Política de Educación. Se encamina a posibilitar el aumento de la capacidad instalada del ente territorial para extender la educación formal a lo largo y ancho del municipio, dando respuesta a los desafíos actuales y venideros, teniendo en cuenta las potencialidades de la región como de sus gentes, de la misma manera que las condicionantes que afectan directa e indirectamente el devenir de las responsabilidades que tienen las municipalidades en tal ámbito de las funciones públicas. Se propone los siguientes objetivos:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 1. Objetivos

1. Otorgar las bases para contar con la infraestructura educativa suficiente para que las gentes tengan donde prepararse y poder ser participes del desarrollo, teniendo su debido lugar en las posibilidades de futuro, de progreso y de mejoramiento de su calidad de vida.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Optimización del espacio con el objeto de garantizar la infraestructura adecuada para la educación.
2. Anticipar la demanda futura.
3. Prever la ubicación estratégica de los equipamientos educativos, culturales y recreativos que respondan a las demandas actuales y futuras.

Parágrafo 3. Acciones

1. Ampliación de infraestructura.
2. Reubicación de establecimientos.
3. Construcción de nueva infraestructura y remodelación de lo existente.
4. Mejoramiento y dotación de la Casa de la Cultura.

Artículo 38. Política de Salud. Las respuestas que puede otorgar el desarrollo territorial a los asuntos concernientes a la salud se condensan en la idea de optimizar la capacidad instalada para extender los servicios de salud, de acuerdo a los niveles de atención y a la demanda real y potencial de los mismos. Teniendo en cuenta que la cobertura en salud no está dada solo por la disponibilidad locativa para salud sino en la manera en que se coordinan esfuerzos de atención y especialmente de promoción y prevención, busca consignar pautas estructurales municipales para que en acopio con las entidades prestadoras de servicios en salud, se atienda debidamente a los pobladores. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Ampliar y optimizar la actual infraestructura de salud, con acciones encaminadas a optimizar y fortalecer el hospital.
2. Fortalecer la red de salud municipal coordinada por la Secretaría de Salud y las entidades públicas y privadas prestadoras de servicios de salud.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Integrar las políticas relacionadas con prevención y promoción que adelantan las diferentes instancias del municipio, la subregión y el departamento.
2. Propiciar que las entidades prestadoras de servicios de salud se integren para brindar una atención más eficiente y especializada.
3. Promover los proyectos para el mejoramiento de la infraestructura hospitalaria, la dotación, y la adecuada prestación de servicios médicos profesionales y especializados.
4. Realizar convenios del sector público con el sector privado para la prestación de servicios especializados.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 3. Acciones

1. Mejoramiento de infraestructura en salud.
2. Ampliación de Instituciones de salud para incorporar servicios más especializados.
3. Prever la ubicación estratégica de los equipamientos de salud (áreas para el saneamiento básico, manejo de residuos sólidos, matadero municipal).
4. Optimización del servicio a través de redes locales de atención integral en salud, para luego insertarlas en una red subregional.
5. Traslado y construcción del cementerio en una zona por fuera del perímetro urbano. (a una área mas acorde para este fin).
6. Realizar campañas de prevención y promoción en salud a la comunidad en los sectores rurales con menor nivel de cobertura.
7. Realizar actividades de control en saneamiento ambiental a establecimientos y viviendas.
8. Generar un inventario cuantitativo y cualitativo de las diferentes infraestructuras de salud.

Artículo 39. Política de Espacio Público. Esta política busca conseguir el cumplimiento del Decreto 1504 de 1998 sobre el espacio público, y aplicar las medidas que garanticen el bienestar de los habitantes del municipio y de los visitantes. Se propone los siguientes objetivos:

Parágrafo 1. Objetivos

1. Incrementar el Índice de Espacio Público Efectivo en el municipio.
2. Generar espacios propicios para el desarrollo de las dinámicas sociales.
3. Mejorar las condiciones del Espacio Público que soporte las demandas de la población fija y flotante.
4. Superar lo estipulado en el Decreto 1504 de 1998 en lo que se refiere al índice mínimo de espacio público por habitante de tal manera que se fortalezca la imagen turística del municipio.
5. Formular un Plan Especial de Espacio Público Subregional.
6. Proteger las zonas definidas como espacio público potencial urbano y rural de la especulación inmobiliaria generada por las nuevas dinámicas territoriales que impactan a los municipios definidos como el ámbito uno en el Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial valle de Aburrá-Río Cauca en la Región del Occidente Antioqueño (Santa Fé de Antioquia, Sopetrán San Jerónimo y Olaya), teniendo presente la finalidad del espacio público definida en el Decreto 1504 de 1998.
7. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Parágrafo 2. Estrategias

1. Considerar las potencialidades paisajísticas con que cuenta el municipio



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. Adecuar los escenarios naturales (quebradas y ríos) con que cuenta el municipio como espacio público efectivo.
3. Diseñar y acondicionar equipamientos para que el espacio público no sea afectado por la carencia de éstos (plaza de mercado, sitios de parqueo, terminal de Transporte, andenes entre otros).
4. Identificar y potencializar los espacios públicos municipales para integrarlos al sistema de espacio público subregional
5. Configurar y articular un sistema de espacios públicos que generen una red integral de éstos, permitiendo que realmente sean los elementos configuradores y estructurantes del territorio. Además de propiciar que sobre esta red se pueda apoyar la actividad turística local y subregional.

Parágrafo 3. Acciones

1. Desarrollar espacio público con calidad en torno a la quebrada La Sopetrana.
2. Construir miradores que faciliten el aprovechamiento de las potencialidades paisajísticas.
3. Hacer efectivas las cesiones obligatorias para la generación y localización estratégica de nuevos espacios públicos.
4. Integrar el plan de espacio público a los planes de movilidad y desarrollo de equipamientos.

Artículo 40. Política de Turismo: Esta política se establece como un componente básico en el desarrollo urbanístico, económico, social y el aprovechamiento de los recursos naturales, el paisaje y los sitios patrimoniales y culturales en las diferentes categorías del suelo en un territorio rico en naturaleza.

Parágrafo 1. Objetivos

1. Incentivar la cultura de turismo en todo el municipio.
2. Generar espacios propicios para el desarrollo turístico y actividades culturales.
3. Mejorar la capacidad hotelera para soporte las demandas por parte de los turistas.
4. Sentar bases organizacionales en materia de turismo receptivo.
5. Formular un Plan de Turismo Municipal, ajustado al Plan Microregional de Turismo.
6. Crear la cátedra de turismo en los colegios de bachillerato del municipio.
7. Articular el turismo al Esquema de Ordenamiento Territorial.
8. Capacitación en temas turísticos apoyados con los programas del SENA.
9. Fomentar la construcción de posadas rurales

Parágrafo 2. Estrategias

1. Realizar un inventario turístico del municipio.
2. Articular el Esquema de Ordenamiento Territorial con el Plan de Desarrollo de las próximas administraciones en el tema turístico.
3. Realizar un convenio institucional con el SENA para capacitar personal en el componente turístico.
4. Crear o asignar una persona que maneje y oriente a los turistas en el municipio.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

5. Crear la cátedra de turismo en los colegios del municipio.
6. Fortalecer los programas y acciones encaminadas al ecoturismo.
7. Habilitar los corredores ecológicos para el turismo, en forma sustentable.
8. Fortalecer el turismo religioso.
9. Conservar los monumentos históricos como patrimonio cultural y turístico.

Parágrafo 3. Acciones

1. Ubicar en el parque principal las Secretarías de Turismo y de orientación al turista.
2. Realizar cursos de capacitación en el componente turístico, para comunidad
3. Exoneración de impuesto de Industria y comercio a los inversionistas que generen empleo o construyan infraestructuras turísticas.
4. Realizar obras de infraestructura en los miradores turísticos.
5. Promocionar el cable aéreo de Guatoco como un atractivo turístico.
6. Poner en marcha el Plan Ecoturístico Regional
7. Crear el Comité local de turismo.
8. Participar activamente con la Corporación Turística Paraíso del Sol.
9. Formular e implementar el Plan Turístico Municipal.
10. Fomentar la construcción de posadas turísticas en la zona rural.
11. Promover en todos los niveles el turismo del municipio.
12. Realizar convenios nacionales e internacionales sobre turismo.

**TITULO III
DE LAS NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES DEL MODELO CIUDAD**

**CAPITULO I
Modelo Territorial**

Artículo 41. El Modelo. Estará enfocado a crear las posibilidades de desarrollo del municipio dentro de la subregión y la región, dentro de los ámbitos económicos y sociales, aprovechando su contexto geográfico (paisaje, recursos naturales, ubicación estratégica a nivel departamental) contexto económico (foco de nuevos desarrollos turísticos). Este estará encaminado a promover el desarrollo armónico, dentro de las capacidades actuales y futuras del municipio, mantener el equilibrio social, minimizando los impactos negativos hacia la población, derivados de las nuevas dinámicas territoriales y utilizando éstas como potencial de desarrollo.

Artículo 42. Modelo de Ocupación. El crecimiento urbano del municipio deberá desarrollarse, de forma compacta, de manera que se que se optimice el recurso suelo, y se busque un desarrollo mas armónico de las áreas no consolidadas con el casco urbano consolidado, se optimicen equipamientos colectivos y de servicio publico, espacio publico efectivo de libre acceso, y se desarrollen al máximo las potencialidades del casco urbano, en su carácter de foco social y económico del municipio.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 43. Estructura General del Territorio: Regláméntese el uso del suelo del municipio de Sopetrán para efecto de cesiones y aprovechamientos de acuerdo a las áreas homogéneas y zonificación propuesta por el Esquema de Ordenamiento Territorial en su documento técnico.

Artículo 44. Aplicación: La intervención del territorio del municipio de Sopetrán, se hará con base en lo estipulado en las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial de los usos del suelo, mediante acciones o actuaciones urbanísticas; dicha reglamentación se basará en las normas contenidas en el presente Acuerdo, y tendrá su vigencia en todo el territorio del municipio de Sopetrán.

CAPITULO II

De la Jurisdicción, Organización y División Territorial del Municipio

Artículo 45. Jurisdicción Territorial Municipal. El municipio de Sopetrán se encuentra localizado en la subregión del Occidente Cercano del Departamento de Antioquia, a una distancia de aproximada de 50 Kilómetros de la ciudad de Medellín. Ocupa una extensión de 223.9 kilómetros cuadrados, su cabecera está ubicada a una altura de 750 m.s.n.m con una temperatura media de 25 grados centígrados. Su población es de 14.193 habitantes.

Artículo 46: Límites Geográficos. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Secretaria de Gobierno de 1912 y ratificados por Ordenanza de la Asamblea de Antioquia en 1994, siendo estos los siguientes: Al norte con el municipio de Olaya y Belmira, al oriente con el municipio de Belmira y San Jerónimo, al sur con San Jerónimo y Ebejico y al occidente con el río Cauca como eje estructurante del territorio antioqueño entre Sopetrán y Santa Fe de Antioquia.

Artículo 47. Organización y División Territorial Municipal. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial:

Los suelos urbanos están conformado por la cabecera municipal y tres centros urbanos: Horizontes, Córdoba y San Nicolás de Bary, la zona de expansión urbana y la zona de protección urbana.

El suelo rural esta conformado por siete corregimientos y estos están subdivididos en 31 veredas, distribuidas así:

1. **Corregimiento de San Nicolás** con 5 veredas: San Nicolás, Juntas, La Puerta, Guayamaral, Los Almendros y el centro urbano San Nicolás de Bary.
2. **Corregimiento de Córdoba** con 5 veredas: Córdoba, Ciruelar, La Miranda, Alta Miranda, Santa Rita y el centro urbano de Córdoba.
3. **Corregimiento de Montegrando** con 5 veredas: Filo del Medio, Montegrando, La Aguada, Potrero y Morrón.
4. **Corregimiento de Guayabal** con 3 veredas: Rojas, Pomos y Chachafruto.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

5. **Corregimiento de Nuevo Horizontes** con 4 veredas: Santa Barbara, La isleta, El Pomar y Filo Grande.
6. **Corregimiento de Horizontes** con 5 veredas: Aguacates, Monteires, El Rayo, Loma del Medio, Palo Grande y el centro urbano de Horizontes.
7. **Corregimiento 00** con 3 veredas: Tafetanes, El Rodeo, Llano de Montaña.
(Ver plano División Político Administrativo, pagina 48)

**TITULO IV
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE SOPETRÁN**

**Capitulo I
Clasificación y Delimitación del Suelo Municipal**

Artículo 48. Clasificación y Delimitación del Suelo Municipal para su Aprovechamiento, Ocupación, Uso y Manejo: Para todos los efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial y en concordancia con la Ley 388 de 1997, El territorio del municipio se clasifica en:

1. Suelo Urbano.
2. Suelo de Expansión Urbana, constituida por dos polígonos que son: Zona de Expansión Urbana Especial y Zona de Expansión Urbana.
3. Suelo Rural, Suburbano.
4. Suelo de Protección.

Al interior de estas clases podrán establecer las categorías de suburbanos y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes. (Ver plano Clasificación de Usos del Suelo, pagina 48).

**CAPITULO II
Definición y Delimitación del Suelo Urbano**

Artículo 49. Definición del Suelo Urbano (Artículo 31 Ley 388 de 1997): Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos determinados como tal por el Esquema de Ordenamiento Territorial, y que cuenten con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos y sanitarios. En la categoría de suelo urbano está comprendido por la zona urbana (cabecera municipal y tres centros urbanos: Horizontes, Córdoba y San Nicolás de Bary), la zona de expansión urbana y el zona de protección urbana.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 50. Descripción del Perímetro Urbano de la Cabecera Municipal: El perímetro urbano de Sopetrán se mantiene tal como lo expresa el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente y que a continuación se enuncia: Parte del punto 1 (X=1.146.395, Y=1.211.014) localizado en el puente de Chichi, siguiendo en línea recta en sentido sur hasta encontrar el cruce de la carretera de los comunes, con la vía que se encuentra después de la escuela del Llano de Montaña, punto No. 2 (X= 1.146.310, Y=1.210.333), luego por la carretera de los comunes hasta donde termina el lote (00-03-177) El Hoyo, de propiedad de Ignacio Guzmán, se localiza el punto No. 3 (X=1.145.852, Y=1.210.280), luego en dirección sur bordeando este predio, hasta encontrar la quebrada San Míguela y el lote (00-03-265) Los Recuerdos, de propiedad de José Iván Muñoz Orrego luego bordeando es hasta la carretera que conduce a la Parcelación El Palmar se localiza el no No. 4, (X=1.146.177, Y =1.209.465), de aquí en línea recta hasta el cruce de la carretera que de Medellín conduce a Sopetrán, con el lote donde se encuentra el Relleno Sanitario, punto No. 5 (X = 1.146.541 , Y = 1.209.536), luego por esta vía, hasta encontrar el camino que conduce a la Mona el punto No. 6 (X=1.146.875, Y = 1.210.150), por este camino hasta que termine y de hay en línea recta en sentido nor-oriental, hasta encontrar la vía que conduce de Tafetanes a Sopetrán, se localiza el punto No. 7 (X= 1.147.952, Y= 1.210.043), luego por esta carretera hasta la intersección con la vía que conduce del Chagualar a la carretera de Guayabal, está el punto No. 8 (X= 1.147.770, Y= 1.210.487) y por esta hasta el cruce con la vía que conduce de Sopetrán a Guayabal, está el punto No. 9 (X= 1.148.330, Y= 1.210.367), por esta vía en dirección hacia Sopetrán, hasta encontrar el puente sobre la quebrada La Sopetrana con la vía que conduce a Montegrande, localizamos el punto No. 10 (X=1.148.464, Y= 1.1210.817), siguiendo en línea recta en dirección noroccidente

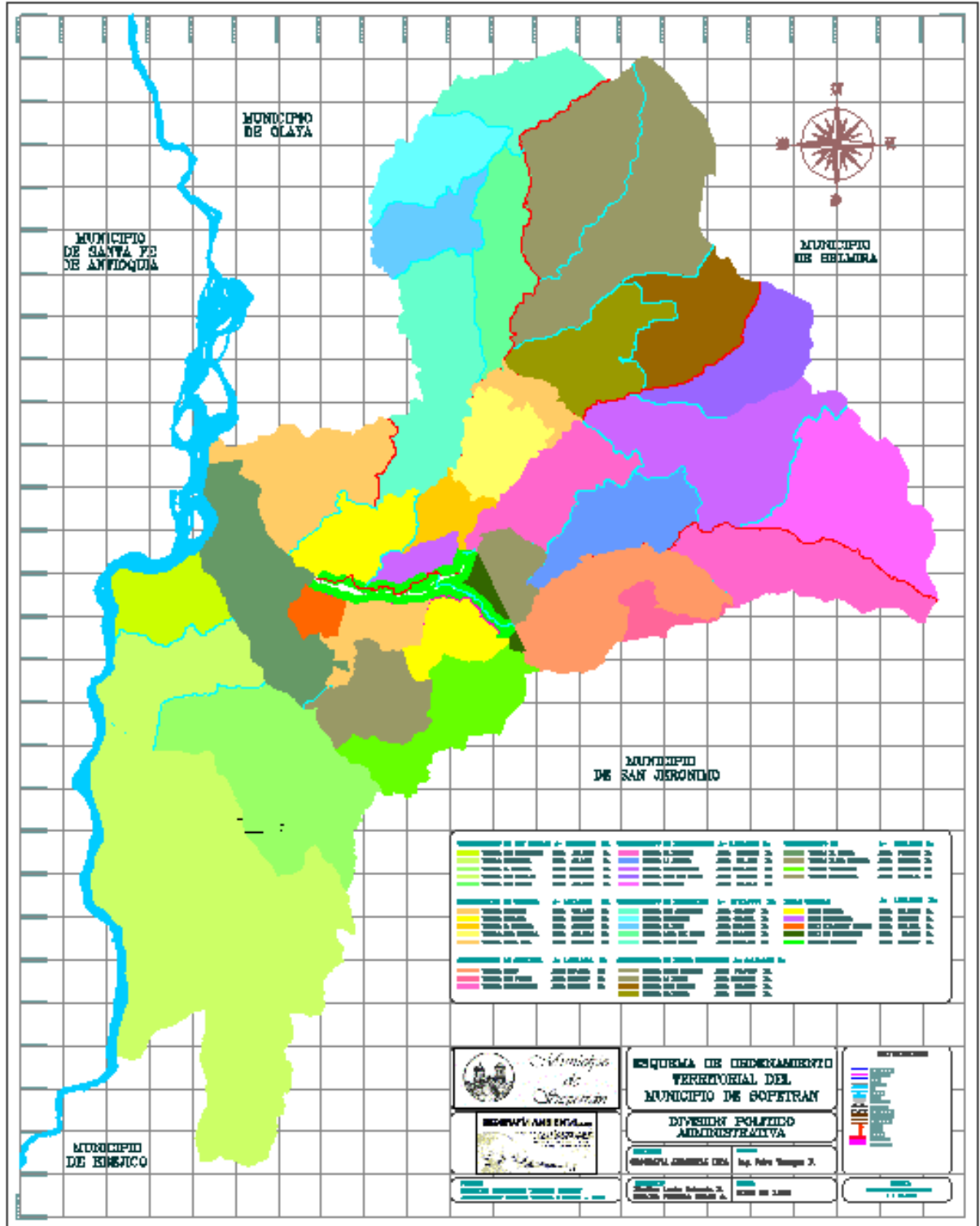
PLANO DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO DE SOPETRAN



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
 MUNICIPIO DE SOPETRAN
 CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO



TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

hasta el puente de la antigua carretera a Potreritos que une con la actual carretera a Horizontes sobre la quebrada La Mirandita, localizamos el punto No. 11 (X=1.147.333, Y=1.212.455), de este punto aguas abajo por la quebrada La Mirandita hasta encontrar el puente de la vía que conduce a Córdoba, localizamos el punto No. 12 (X=1.146.765, Y=1.211.916), de este punto en línea recta en dirección suroccidente hasta encontrar el punto de partida, cerrando el polígono del perímetro urbano. Con un área aproximada de 387.3283 hectáreas. (ver plano Clasificación del Suelo, Escala 1:25.000)

NUMERO DEL PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	1.146.395	1.211.014
2	1.146.310	1.210.333
3	1.145.852	1.210.280
4	1.146.177	1.209.465
5	1.146.541	1.209.536
6	1.146.875	1.210.150
7	1.147.952	1.210.043
8	1.147.770	1.210.487
9	1.148.330	1.210.367
10	1.148.464	1.210.817
11	1.147.333	1.211.455
12	1.146.765	1.211.916

Una vez aprobado el perímetro urbano por el Honorable Concejo Municipal, se procederá a identificar y georeferenciar los mojones en el terreno, dicho perímetro urbano se encuentra totalmente definido en el Estatuto Urbano de Usos del Suelo del Municipio de Sopetrán. Una vez discutido con diferentes estamentos de la comunidad y las propias autoridades municipales, se propone un perímetro urbano, con crecimiento moderado en donde la complementación de redes de servicios públicos, saneamiento básico, generación de espacio público y conservación del medio ambiente son los atributos que priman para el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 51. Suelos Urbanos de los Corregimientos: El municipio de Sopetrán cuenta con siete corregimientos, de los cuales tres tienen centros urbanos, con límites definidos y reconocidos por la Secretaría de Catastro Departamental, son los centros urbanos de San Nicolás de Bary, Córdoba y Horizontes; estos debido a sus crecimientos poblacionales y urbanísticos no ameritan determinarles nuevos perímetros urbanos, ni zonas de expansión urbana, por tanto el perímetro vigente será el mismo, los cuales se ratifican en la Revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial y su tratamiento será igual al del casco urbano. (Ver Localización de los centros urbanos en el Plano Clasificación de Suelo, Escala 1:25.000).

Artículo 52. Descripción del Perímetro del Suelo Urbano del centro urbano de San Nicolás de Bary. En el corregimiento de San Nicolás, se localiza el centro urbano

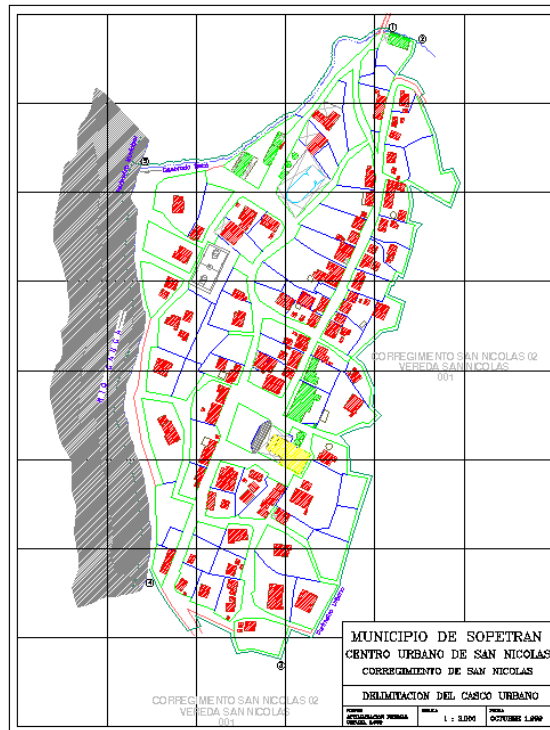


**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO**

denominado Centro Urbano de San Nicolás de Bary, localizado en la vereda de San Nicolás. Cuenta un área de 3.9870 Ha. Los linderos físicos son los siguientes: Como punto de partida se localiza el punto N. 1 (X=1.139.104, Y=1.200.440) , continuando por la quebrada aguas arriba 20 metros se localiza el punto N. 2 (X=1.139.123, Y=1.208.435), luego continuando en dirección sur bordeando los predios que se encuentran en la pata del cerro hasta llegar al ultimo predio allí se localiza el punto N. 3 (X=1.139.047, Y=1.208087), continuando en dirección occidente hasta llegar a la rivera del río Cauca se localiza el punto N. 4 (X=1.138.972 Y=1.208139), luego por el río Cauca aguas abajo hasta la desembocadura de quebrada Seca se localiza el punto N. 5 (X=1.138.963, Y=1.208.366) continuando por esta aguas arriba hasta llegar al puente encontrando el punto N. 1, sitio de partida.

Punto No.	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	1.139.104	1.200.440
2	1.139.123	1.208.435
3	1.139.047	1.208.087
4	1.138.972	1.208.139
5	1.138.963	1.208.366

DELIMITACION DEL CENTRO URBANO DE SAN NICOLAS DE BARY



Artículo 53. Descripción del Perímetro del Suelo Urbano del centro urbano de Córdoba: En el corregimiento de Córdoba, se localiza el centro urbano denominado

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
 TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Centro Urbano de Córdoba localizado en la vereda de Córdoba. Cuenta un área de 5.9493 Ha. Los linderos físicos son los siguientes: El punto N. 1 se localiza en la entrada del sector urbano sobre la vía que de Sopetrán conduce a Olaya, allí se localiza el punto N. 1 (X=1.144.861, Y= 1.212.668), siguiendo por la calle 8 en sentido occidente, hasta el final de la manzana 05, se localiza el punto No. 2 (X=1.144.526, Y=1.212.593), luego en sentido noroccidente por la carrera 12, hasta el final de la manzana No. 06, se localiza el punto No. 3, (X= 1.144.486, Y=1.212.744), luego se sigue en sentido oriente por la calle 10 hasta la carrera 11 esquina se localiza el punto No. 4, (X = 1.144.563, Y = 1.212.756), siguiendo en sentido norte por la carrera 11, hasta la esquina de la calle 11, se localiza el punto No. 5, (X = 1.144.558, Y=1.212.830). Se gira por la calle 11, hasta la esquina de la carrera 10 en donde se localiza el punto No. 6, (X= 1.144.624, Y=1.212.840), luego se sigue por la carrera 10 hacia el norte hasta la esquina de la calle 10, donde se localiza el punto No. 7, (X=1.144.614, Y=1.212.840), girando al occidente por la calle 10, hasta la intersección con la carrera 9, se localiza el punto No. 8, (X= 1.144697, Y=1.212.922), siguiendo en sentido sur por la carrera 9, hasta la intersección de la calle 10 se localiza el punto No. 9, (X= 1.144.710 y Y=1.212.778). Luego bordeando la manzana No. 09 y los predios contenidos en ella se llega a la calle 9, allí se localiza el punto No. 10, (X = 1.144.787, ,Y= 1.212.727). Continuando por la calle 8 y luego por la carrera 7 se llega al punto No. 1 siendo este el punto de partida.

Punto No.	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	1.144.861	1.212.668
2	1.144.526	1.212.593
3	1.144.486	1.212.744
4	1.144.563	1.212.756
5	1.144.558	1.212.830
6	1.144.624	1.212.840
7	1.144.614	1.212.911
8	1.144.697	1.212.922
9	1.144.710	1.212.778
10	1.144.787	1.212.727

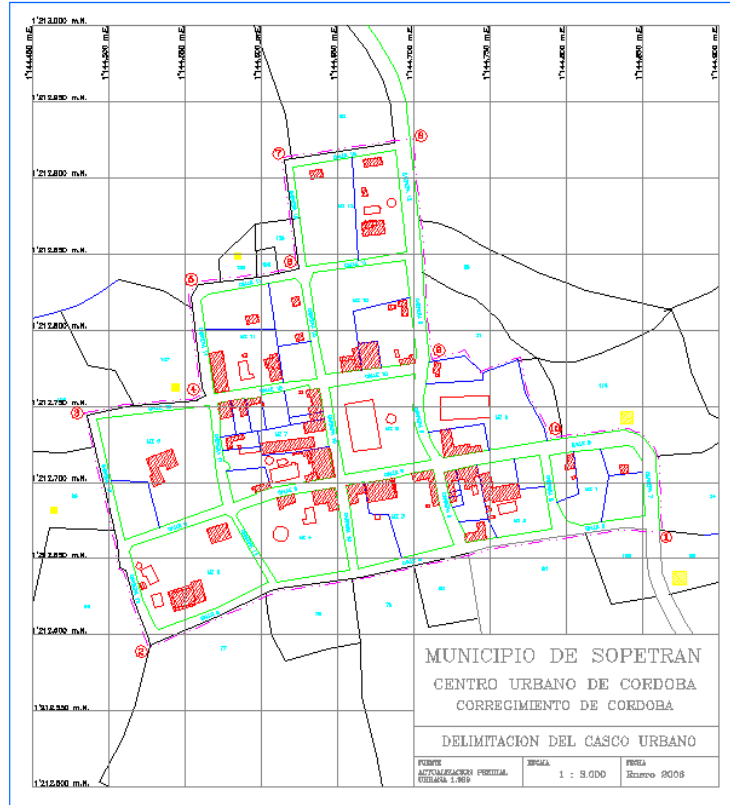


REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
 MUNICIPIO DE SOPETRAN
 CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO

DELIMITACION DEL CENTRO URBANO DE CORDOBA



Artículo 54. Descripción del Suelo Urbano del centro urbano de Horizontes. El corregimiento de Horizontes, su centro urbano se denomina Centro Urbano de Horizontes y se localiza entre los límites de las veredas de Monteires y Loma del Medio. Cuenta un área de 4.9471 Ha. Define sus linderos físicos: Punto No. 1, se localiza en el cruce de la calle 11 o carretera que de Horizontes (Sopetrán) conduce a Belmira, sobre el costado derecho del predio No. 5 de la manzana No. 1 y con nomenclatura Calle 11 No. 11-85, (X= 1.148.191, Y=1.221.765). Por el costado oriental de los predios de la manzana 01, hasta la carrera 12, se localiza el punto No. 2, (X= 1.148.118 y Y=1.221.708). Se sigue en sentido oriente por la Carrera 12, hasta el límite de la Manzana 02, hasta un predio vacío se localiza el punto N.3, (X=1.148.033, Y=1.221.603). Bordeando la Manzana 03 en sentido sur se llega al punto No. 4, (X=1.147.006, Y=1.221.526). Bordeando la Manzana 04 y sentido su occidente se llega hasta la intersección con la vía que de Sopetrán conduce a Horizontes, se localiza el punto No. 5, (X=1.147.829, Y= 1.221.300), luego siguiendo por la vía hacia el casco urbano de Horizontes, se localiza el punto No. 6, (X=1.147.869, Y=1.221.424). De este punto y bordeando la Manzana 05, se sigue en sentido Nororiente por la Manzana 06, hasta encontrar la intersección de la carrera 13, donde se localiza el punto No. 7 (X=1.147.999, Y= 1.121.690). De este punto y bordeando



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
 MUNICIPIO DE SOPETRAN
 CONCEJO

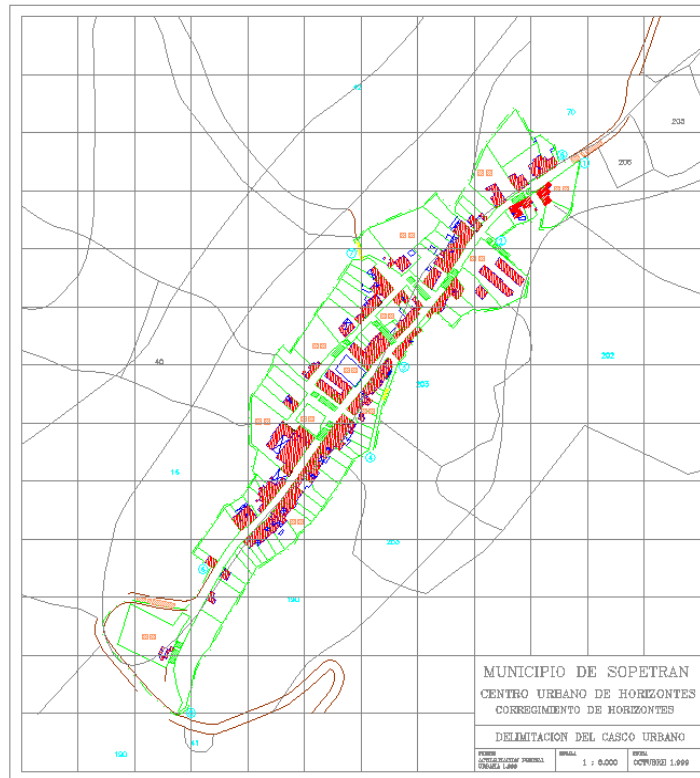


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO

las Manzanas Nos. 07, 08 y 09, se llega al punto No.8, esquina donde se intercepta la vía que de Horizontes lleva a Belmira, (X = 1.148.173, Y= 1.221.772). De este punto en sentido Nororiente se llega al punto No. 1, punto de partida.

Punto No.	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	1.148.191	1.221.765
2	1.148.118	1.221.708
3	1.148.033	1.221.603
4	1.148.006	1.221.526
5	1.147.839	1.221.300
6	1.147.869	1.221.424
7	1.147.999	1.221.690
8	1.148.173	1.221.772

PLANO DELIMITACION DE HORIZONTES



Artículo 55. Definición de Suelo de Expansión Urbana (S.E.U): Según el Artículo 32 de la Ley 388/97, es constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la población y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
 TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

público y social. Este suelo de Expansión Urbana se dividió en dos polígonos ya que va tener diferente formas de intervención estas son las siguientes:

Parágrafo 1. Suelo De Expansión Urbana Especial; Este polígono se encuentra conformado por viviendas aisladas y ocho parcelaciones: La Aguamala (11 lotes), Aguamala N. 2 (8 lotes), Los Hoyos (17 lotes), El Rodeo (124 lotes), Los Pinos (27 lotes), Los Micos (24 lotes), Zoopetran (21 lotes), los Morritos (9 lotes) dichas parcelaciones están interconectadas entre si por las vías internas y estas a la vez se conectan dos ejes viales estructurantes uno por el costado norte correspondiente a la vía que conduce de Sopetrán a la Placita del Rodeo y por el costado sur con la vía que va de Sopetrán hacia los comunes. En cuanto a servicios públicos se refiere esta zona tiene cubrimiento de Energía, Telefonía, recolección de basuras, saneamiento por pozos sépticos individuales en un 100%, el servicio de acueducto tiene una cobertura del 70% en este polígono. El proceso de incorporación a la zona urbana cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Suelo de Expansión Urbana: El desarrollo de esta área de expansión sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de Planes Parciales para cada uno de los sectores. La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento. La ejecución de las áreas de expansión podrá realizarse por etapas.

Artículo 56. Descripción del Perímetro Suelo de Expansión Especial. El perímetro del polígono N. 1 de Expansión Urbana especial, del Municipio de Sopetrán quedará determinado como tal a partir del Esquema de Ordenamiento Territorial siendo el siguiente: parte del punto 1 ($X=1.146.395$, $Y = 1.211.014$) localizado en el puente de Chichi, siguiendo en línea recta en sentido sur hasta encontrar el cruce de la carretera de los comunes con la vía que se encuentra después de la escuela del Llano, punto No. 2 ($X= 1.146.310$, $Y =1.210.333$), luego por la carretera de los comunes hasta donde termina el lote (00-03-185) de la Parcelación Los Pinos, se localiza el punto No. 3 ($X=1.145.397$, $Y=1.210.233$), luego bordeando esta parcelación hasta encontrar la cañada La Jiménez encontramos el punto N. 4, ($X = 1.145.145$, $Y = 1.210.538$), y por esta aguas abajo hasta el cruce de la vía interna de la parcelación El Rodeo encontramos el punto No. 5, ($X = 1.144.740$, $Y = 1.210.471$), se continua bordeando el lindero de la parcelación hasta llegar de nuevo al la vía de los comunes, se localiza el punto No. 6, ($X = 1.144.857$, $Y = 1.210.150$), continuamos por esta vía hasta encontrar el ingreso a la Parcelación Zoopetran, y seguimos bordeando los predios de la parcelación hasta que nos encontramos el lote (00-02-116) se localiza el punto No. 7, ($X = 1.144.625$, $Y = 1.210.019$), luego continuamos bordeando los predios de la Parcelación El Rodeo hasta terminar el lote (00-02-106) con la cañada La Jiménez, se localiza punto No. 8, ($X=1.143.973$, $Y=1.210.576$), siguiendo aguas arriba en dirección oriental hasta encontrar el lote (00-02-290) de la Parcelación El Rodeo, localizamos el punto No. 9, ($X = 1.$



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

144.399, Y = 1.210.493), continuando bordeando la parcelación en dirección norte 76 metros antes de la vía que va de Sopetrán a la Placita del Rodeo, encontrando el punto 10, (X= 1.144.614, Y=1.211.350) en este punto nos encontramos la zona de protección del cordón Ecológico de la Sopetrana y por este limite en dirección oriental hasta encontrarse con el limite de la zona Urbana localizamos el punto 11 (X=1.144.556, Y= 1.211.397) y luego en línea recta hasta el puente de Chichi, punto de partida; cerrando el polígono del perímetro del Suelo de Expansión. Con un área aproximada de 215.8561 Ha.

PUNTO NO.	COORDENADA Y	COORDENADA X
1	1.146.395	1.211.014
2	1.146.294	1.210.333
3	1.145.397	1.210.233
4	1.145.145	1.210.538
5	1.144.740	1.210.471
6	1.144.857	1.210.150
7	1.144.625	1.210.019
8	1.143.973	1.210.576
9	1.144.399	1.210.493
10	1.144.614	1.211.350
11	1.144.556	1.211.397

Párrafo N.1. Este suelo será de redesarrollo con planes parciales de baja densidad, por unidades de actuación urbanística de mínimo 2 hectáreas, y densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.

Artículo 57. Descripción del Perímetro Suelo de Expansión El perímetro del polígono N. 2 de Expansión Urbana para ser desarrollado mediante planes parciales, del Municipio de Sopetrán quedará determinado como tal a partir del Esquema de Ordenamiento Territorial siendo el siguiente: parte del punto 10 (X=1.144.614, Y=1.211.350) el cual se encuentra localizado en el lindero occidental de la parcelación El Rodeo 76 metros antes de llegar a la vía que de Sopetrán conduce a la placita del Rodeo, partiendo en dirección el sur bordeando la parcelación hasta encontrar la cañada La Jiménez se localiza el punto N. 9 (X=1.144.399, Y= 1.210.493), luego continuando por esta aguas abajo hasta encontrar la vía que conduce al Sabanazo se localiza el punto N. 12 (X= 1.143.907, Y= 1.210.673), continuando por la vía en dirección suroccidente 400 metros se localiza el punto N. 13 (X=1.143549, Y=1.210.518), continuo en dirección Noroccidente por el lindero de los siguientes predios: 00-02-08, 00-02-36, 00-02-45, 00-02-42, 00-02-48, 00-02-50 allí se intercepta con el límite de la zona de protección del Cordón ecológico de la Sopetrana localizándose el punto N, 14 (X=1.143.652, Y=1.211.734) continua por el límite de esta zona hasta encontrar el lindero occidental de la parcelación El Rodeo en donde se encuentra el punto N. 10 punto de partida cerrando así el polígono N. 2. Con un área aproximada de 110.3718 Ha.

PUNTO NO.	COORDENADA Y	COORDENADA X
10	1.144.614	1.211.350

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

9	1.144.399	1.210.493
12	1.143.907	1.210.673
13	1.143.549	1.210.518
14	1.143.652	1.211.734

**CAPITULO III
Definición y Delimitación del Suelo Rural**

Artículo 58. Suelo Rural: De acuerdo al artículo 33 de la Ley 388/97 este suelo esta constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. En la categoría de suelo rural esta comprendido por las zonas suburbanas, las zonas con destinación a actividades Agrícolas y Mixtas (Agricultura y Ganadería) y las áreas de protección como son: El sistema de paramos y bosques altoandinos, el cordón ecológico de la quebrada La Sopetrana, las áreas de las reservas municipales (Nacimientos de Agua), las zonas de humedales, fuentes de ojos de agua sal y las zonas de alta vulnerabilidad de contaminación de los acuíferos.

Artículo 59. Delimitación del Perímetro del Suelo Rural: El perímetro del suelo rural, equivale al perímetro del municipio, definido por la Secretaria de Gobierno en 1912 y ratificada en 1994 por la Asamblea de Antioquia para el Municipio de Sopetrán, sus limites rezan así: “De la desembocadura de la quebrada la Nuarque en el río Cauca, este aguas arriba hasta donde desemboca la quebrada San Martín; por esta aguas arriba hasta su nacimiento, en limites con el municipio de Ebejico en donde confluyen la quebrada La Clara y La Sucia; de allí buscando por la loma del Guásimo la cañada La Cal; por esta de travesía a buscar el nacimiento de la quebrada La Cangreja; por esta aguas arriba hasta desembocar en el río Aurra; por este aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada Tafetanes; por esta aguas arriba hasta su nacimiento; luego buscando la cordillera en limites con San Jerónimo, luego continuando por la cordillera de Monte Frío en limites con el municipio de Belmira, siguiendo por dicha cordillera pasando por el alto de la Virgen hasta encontrar el nacimiento de la quebrada la Nuarque en limites con el municipio de Olaya; por esta aguas abajo hasta su desembocadura en el río Cauca, punto de partida.

**CAPITULO IV
Definición y Delimitación del Suelo Suburbano**

Artículo 60. Definición de Suelo Suburbano. Para el Municipio de Sopetrán, defínase como categoría de Suelo Suburbano las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida de campo y la ciudad, diferentes a las clasificaciones como áreas de expansión urbana, que no pueden ser objeto de crecimiento y para el cual habrá de garantizarse el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Para la delimitación del suelo suburbano en el municipio de Sopetrán, se retomo el estudio de densidades del suelo rural elaborado por el municipio con acompañamiento de la Corporación, se analizo la variable predial y la base de datos



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

respectiva con la cual se llego a la conclusión de delimitar aquellas zonas rurales donde un conjunto de predios ya no cumplen con la normativa de la densidad máxima de la UAF AGRICOLA (6-8 Ha.).

Artículo 61. Delimitación del Perímetro Suburbano. Los suelos suburbanos están localizados en algunos sectores de las siguientes veredas La Miranda, Alta Miranda, Santa Rita, Palo Grande, Loma del Medio, La Isleta, El Pomar, Potreros, La Aguada, Montegrando, Otrabanda, Rojas, Pomos y Tafetanes. (Ver plano de Clasificación del suelo, Escala 1:25.000).

CAPÍTULO V

Definición y Delimitación del Suelo de Protección

Artículo 62. Suelo de Protección: Según lo dispuesto en Artículo 35 de la Ley 388/97, el suelo de protección esta "Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, (urbano y rural), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, la previsión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse" (Ver Decreto 879 de 1998, Artículo 3). En el municipio de Sopetrán se determinaron los siguientes. (Ver plano de Clasificación del suelo, Escala 1:25.000).

Artículo 63. Suelo de Protección Urbano Cerro el Alto Mirador de Sopetrán: Se ha escogido como zona de protección (amortiguamiento y de reserva forestal) a la zona denominada Cerro El Alto Mirador de Sopetrán, localizado al norte del casco urbano, margen derecha de la Quebrada La Sopetrana, con una elevación sobre el nivel del mar de 1.400 metros en su parte superior. Este Cerro presenta características de deterioro y procesos erosivos incipientes que deben ser mitigados so pena de generar deslizamientos e inestabilidad, que dependiendo de su magnitud afectarían la vía que conduce a Montegrando y el cauce de la quebrada La Sopetrana. En la parte alta del cerro se encuentra una vivienda, que sería trasladada o utilizada para facilitar el proyecto, factor que no altera, antes favorece el proyecto de reforestación y la construcción de caminos ecológicos como espacio público. Igualmente por su localización y la visual paisajística bien se puede construir un mirador sobre Sopetrán y el propio Cañón del Cauca. Esta reserva forestal se conectará con el cordón ecológico que se proyecta a lo largo de la quebrada.

Artículo 64. Suelo Protección Urbano Parque Lineal La Quebradita: Este parque se encuentra ubicado en el costado izquierdo de la calle 8 entre carreras 10ª y 14, este terreno es declarado suelo de protección mediante el acuerdo que hace parte de este proyecto de Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial por ser un lote no urbanizable (Ver Documento Formulación, Capítulo Amenazas y Riesgos en la Zona Urbana, numeral 1.12.1.2)



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 65. Suelo de Protección Urbano del Cordón Ecológico de la Sopetrana: De acuerdo a lo establecido por CORANTIOQUIA en protección de las llanuras de inundación de sus corrientes, se deben cumplir una serie de acciones de protección, por la posibilidad de generarse períodos de retorno en la Quebrada La Sopetrana, la cual presenta paulatinamente este tipo de fenómenos; es por ello que, deben protegerse esas áreas y restringir su uso. La restricción o el retiro consiste en la prohibición severa, respecto a la posibilidad de realizar construcciones o desarrollos urbanísticos, pues la inversión en estos proyectos, tarde o temprano causarán problemas o eventos naturales, ya que los períodos de retorno no son previsible, ni garantizable en los diferentes épocas, pero si causan graves daños a la población vulnerable. Por lo anterior se ha planteado la creación del proyecto del Cordón Ecológico de la quebrada La Sopetrana como protección de este suelo, en la zona colindante con el casco urbano es de 100 metros a lado y lado de la quebrada, como una medida de protección a las viviendas y a la infraestructura urbana. (Ver plano de clasificación del suelo, escala 1:25.000).

Artículo 66. Suelo de Protección Rural del Cordón Ecológico de la Quebrada La Sopetrana: De acuerdo al estudio "PLAN DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA QUEBRADA LA SOPETRANA", 2005 realizado por el Ministerio del Medio Ambiente y CORANTIOQUIA. El objetivo de dicho estudio fue conocer los problemas de la cuenca hidrográfica, una de sus acciones prioritarias es establecer áreas de protección, conservación, corredores ecológicos y rondas de protección hídrica que garanticen la sostenibilidad de la estructura ecológica de la cuenca hidrográfica y controlar la pérdida de biodiversidad, deforestación y quemas; buscando la protección de las llanuras de inundación de sus corrientes, además se deben cumplir una serie de acciones de protección, por la posibilidad de generarse períodos de retorno en la Quebrada La Sopetrana ya que los períodos de retorno no son previsible, ni garantizable en los diferentes épocas, pero si causan graves daños a la población vulnerable.

Este suelo esta comprendido desde el nacimiento de la quebrada en la vereda de Chachafruto hasta su desembocadura en el Río Cauca, en toda su longitud en la zona rural, los retiros serán de 200 metros a lado y lado de la quebrada, partiendo de la cota máxima de inundación. La restricción o el retiro consiste en la prohibición severa, respecto a la posibilidad de realizar construcciones o desarrollos urbanísticos, pues la inversión en estos proyectos, tarde o temprano causarán problemas o eventos atropicos.

Artículo 67. Suelo de Protección del Humedal La Bramadora: Durante el desarrollo del estudio florístico del bosque seco tropical en el cañón del río Cauca en el occidente medio de Antioquia¹ realizado por la Corporación en el año 2004, se identificó dicho humedal de La Bramadora, como un sitio de gran interés para la conservación de la biodiversidad en esta región, por su cobertura vegetal, por la presencia de flora y fauna típicas de zonas de humedales y en especial por la existencia allí de una población del helecho de pantano

¹ VELEZ P., J. M. 2004. Estudio florístico del bosque seco tropical en el cañón del Río Cauca en el occidente medio de Antioquia. CORANTIOQUIA. Medellín. Tesis Ing. Agronómica, Universidad Nacional. 152 p.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

(*Acrostichum danaefolium*), especie nunca antes registrada para el departamento de Antioquia, la cual esta asociada principalmente a ecosistemas de manglar y por tanto es muy rara en ecosistemas del interior.

También se resalta el hallazgo de otra especie de helecho (*Hemionitis palmata*) de gran interés por ser el primer registro para el país, esta es una especie de helecho de porte pequeño que crece en zona aledañas al humedal, pero no en las áreas anegadas. Lo anterior se constato gracias a la participación en la visita de campo, del biólogo Wilson Rodríguez del Herbario de la Universidad de Antioquia, especialista en helechos. Además se destaca la presencia de gran cantidad de especies de fauna propias del bosque seco tropical, pero en especial de fauna asociada a zonas de humedales, entre estas tortugas icoteas, iguanas, babillas, garzas y pollitas de agua.

Durante la visita se encontró una colonia reproductiva de guaco (*Nycticorax nycticorax*), que es una especie de garza de gran tamaño, de hábitos nocturnos, observándose gran cantidad de individuos adultos, individuos juveniles y nidos con huevos. Lo anterior por si solo amerita la conservación y monitoreo de este humedal, dada la rareza de esta especie en nuestro medio y que requiere de condiciones muy especiales para su reproducción.

En el estudio de reconstrucción de la historia del bosque seco tropical realizado por la Corporación mediante la evaluación del polen fósil contenido en los sedimentos del humedal de la Bramadora², se tomaron muestras de sedimentos de este sitio con apoyo de la Universidad Nacional, encontrándose una profundidad de los sedimentos superior a 11 m. Con base en la datación y estudio del polen fósil de los sedimentos, se encontró que dicho humedal se formó hace más de cinco mil años y que corresponde a un remanente de una zona extensa de humedales que cubría las planicies y depresiones bajas del cañón del río Cauca en el pasado. Lo anterior se corrobora por el tipo de vegetación existente, en especial el helecho de pantano, la cual puede ser una especie remanente de cuando esta región hacia parte de un mar interior al conformarse la cordillera de los Andes.

El humedal de La Bramadora esta ubicado en la vereda La Puerta en el municipio de Sopetrán (Antioquia), aproximadamente a 6 Km. de la carretera troncal Medellín - Santa Fe de Antioquia, a borde de la vía veredal que arranca desde esta troncal, antes de la Estación Piscícola La Puerta (figura 1). El humedal se encuentra a una altura aproximada de 590 msnm, en las coordenadas 6°28'30,2" Norte y 75°47'5" Occidente. (Ver plano de Clasificación del suelo, Escala 1:25.000).

Este humedal corresponde a un bajo cenagoso inmerso en una zona de colinas, donde la conformación del terreno y el flujo de agua de escorrentía y de infiltración, permiten la

² RESTREPO C., A. 2004. Estudio de reconstrucción de la historia de la flora del bosque seco tropical en el occidente medio de Antioquia, con base en el análisis e identificación del polen fósil depositado en sedimentos de la Cuenca de Santa Fe de Antioquia. CORANTIOQUIA. Medellín. 54 P.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

permanencia constante de una zona pantanosa con espejos de agua a lo largo de todo el año. En este sitio confluyen dos pequeños caños de carácter al parecer estacional originados en las colinas adyacentes y el caño de rebose de la Estación Piscícola La Puerta. En la zona norte del humedal se origina una quebrada con buen caudal, la cual se incisa rápidamente y corre en dirección noroeste. El humedal de La Bramadora esta inmerso en una zona de ganadería extensiva y se ha conservado por las características propias del mismo.

El humedal esta rodeado en sus costados norte y este por la vía veredal y por otra vía que se deriva de la anterior antes del humedal y que se extiende hacia el noroccidente a lo largo del caño que se origina en este sitio. Hacia el costado sur el humedal limita con una finca ganadera de la cual esta separada por una vía angosta construida sobre un terraplén. En el costado oeste se encuentra la base de una colina con fuertes pendientes, la cual está cubierta con vegetación natural dada su topografía escarpada e integrada al humedal al estar cercada y protegida como parte de este sistema.

Se aclara que la connotación de humedal para este sitio se hace de acuerdo con la definición contenida en la Ley 357 de 1997 (Por medio de la cual se aprueba la "Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional, Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas", suscrita en Ramsar el 2 de febrero de 1971), en su artículo No.1 define como humedal las extensiones de pantano o superficies cubiertas de agua, sean estas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces salobres o saladas.

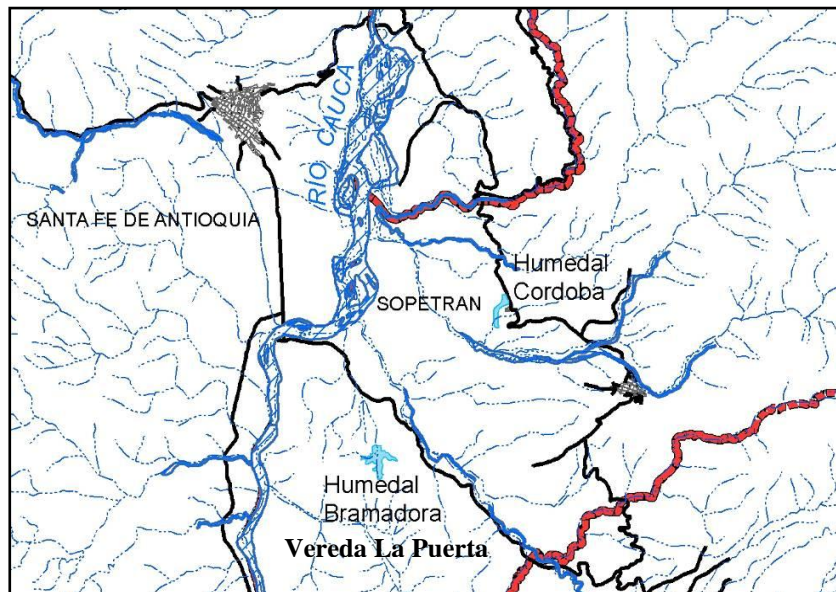


Figura 1. Ubicación del humedal La Bramadora



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

En general el humedal y la zona aledaña delimitada por la vía, presentan una buena cobertura vegetal, correspondiente a vegetación arbórea y arbustiva y a vegetación típica de ciénagas, observándose solo una zona intervenida al inicio del humedal debido a la entrada de ganado en época de verano. Hacia los bordes se presenta vegetación típica de bosque seco tropical, con árboles como algarrobo (*Hymenaea courbaril*), annon (*Annona reticulata*), Ceiba (*Ceiba pentandra*), cedro amarillo (*Albizzia guachapele*), guacimo (*Guazuma ulmifolia*) higuierón (*Ficus sp*), limonacho (*Achatocarpus nigricans*), piñón de oreja (*Enterolobium cyclocarpum*), cedro macho (*Trichilia hirta*), velero (*Cassia spectabilis*) y arbustos como dorancé (*Senna reticulata*), uña de gato (*Zanthoxylum fagara*), cordoncillo (*Piper sp*), entre otros.

Al interior se encuentran principalmente árboles de búcaro (*Erithina fusca*), trompillo (*Guarea guidonia*) e higuierón (*Ficus sp*), que presentan raíces tablares (bambas) y gran cantidad de raíces gruesas superficiales que les ayudan a sostenerse en el suelo pantanoso. En medio de estos crece una densa vegetación arbustiva conformada principalmente por el helecho de pantano (*Acrostichum danaefolium*); también, se encuentran otras especies como iraca (*Carludovica palmata*), bihao (*Calathea lutea*) y cordoncillo (*Piper sp*).

En zonas más profundas crecen colonias densas de juncos y papiros y los espejos están cubiertos con lechuga de agua, lenteja de agua y buchón. Es común en toda el área la presencia de plantas epifitas en los árboles como orquídeas y bromelias, bejucos y cactus trepadores. El humedal y su área aledaña en conjunto conforman un ecosistema muy importante para la protección de especies de flora y fauna asociadas a este tipo de hábitat, dado las condiciones de los terrenos circundantes correspondientes a colinas dedicadas principalmente a pastoreo.

En esta revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se hace una primera caracterización de este humedal para su inclusión como área de protección, debido a su importancia para la conservación de la flora y fauna no solo en el municipio sino también en la jurisdicción de CORANTIOQUIA. (Ver plano de Clasificación del suelo, Escala 1:25.000)

Artículo 68. Suelo de Protección del Sistema de Bosques Alto Andinos del Noroccidente Antioqueño: Son aquellas áreas que por disposición de CORANTIOQUIA, se han definido para integrar el área del Bosque Alto Andino, son áreas con gran riqueza hídrica, de cobertura vegetal y fauna, que deben conservarse prioritariamente. Se localiza en Sopetrán en la zona Alta, hacia arriba e incluye un gran sector del Municipio de Belmira. Es un área en la cual la explotación del Bosque queda prohibida, los predios congelados y solo se permitirá un uso para subsistencia. Esta área en un futuro será adquirida por CORANTIOQUIA y otros como reserva natural., área en donde surgen nacimientos de agua importantes y que a la vez drenan hacia las quebradas La Yuná, la Vita, La Mirandita, y La Sopetrana.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

La Cuchilla Monte Frío, es limite con Belmira y se localiza en la vereda Morrón a una altura de 2.700 a 2.800 metros sobre el nivel del mar, es nacimiento de fuentes de abastecimientos de agua para uso veredal y tributarios de la quebrada La Sopetrana, fuente de abasto para el municipio. A este sistema pertenecen en pequeña proporción pero forman parte de él y siempre en límite con el municipio de Belmira, las veredas Aguacates, La Isleta, Filo Grande, Filo del Medio, Montegrande, Morrón y Chachafruto. (Ver plano de Clasificación del suelo, Escala 1:25.000)

Artículo 69. Suelo de Protección de la Cuchilla de Quirimará: En el sur del municipio de Sopetrán, se localiza la cuchilla Quirimará entre las cotas 800 y 1000, en la vereda San Nicolás, corregimiento del mismo nombre; esta cuchilla es un aporte de tipo hídrico para quebrada Seca y el río Cauca, allí nace la quebrada la Cangreja, la cual surte los acueductos las veredas de San Nicolás, La Puerta y Guaymaral. Su deterioro ambiental es grande, por lo tanto requiere de un tratamiento especial. (Ver plano de Clasificación del suelo, escala 1:25.000).

Artículo 70. Suelos de Protección de Reserva Municipal (Protección de Nacimientos y fuentes de agua): El municipio de Sopetrán con miras a conservar y mantener sus aguas, fuente de abasto para consumo humano, riego y abrevadero. Estas fuentes o nacimientos de agua se localizan principalmente en las veredas de: norte de Palo Grande, El Rayo, Monteirés, Aguacates, Horizontes, (casco urbano), norte de Santa Bárbara, noreste de la Isleta, noreste de Filo Grande, este del Filo del Medio, Noreste de Montegrande, Morrón, Chachafruto y noreste de Pomos y Rojas. En la Zona baja del municipio, los nacimientos y afloramientos sobre la Cuchilla de Quirimará y la Gran Laguna, que aún siendo de propiedad privada, sirve de amortiguamiento ambiental para el corredor turístico de Sopetrán. Se deberá respetar como retiro a fuentes de agua una distancia de 30 metros y sobre el cordón ecológico de la Quebrada la Sopetrana 100 metros en la zona urbana y 200 metros en la zona rural. Se exceptúa el sector de la Quebradita.

Artículo 71. Suelo de Protección de Patrimonio Histórico, Cultural y Ambiental: En esta zona de protección en el costado derecho de la quebrada La Sopetrana en la vereda Morrón, se han encontrado vestigios arqueológicos como tuestos, hachuelas, piedras pulidas, etc. por lo cual se cree que allí se localizó un asentamiento indígena; en base a estos hallazgos y se recomienda realizar una prospección arqueológica, y según los resultados del estudio, a mediano plazo, poder declararlo "Zona de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico"

Artículo 72. Suelo de Protección de Patrimonio Nacional de los Ojos de Aguasal: Estos suelos de protección en donde se hallan los "Ojos de Aguasal" están catalogados como PATRIMONIO NACIONAL por su historia, biodiversidad ecológica y geología. Su importancia histórica indica la explotación de sal por antiguas culturas, el nacimiento una economía o sistema de comercio entre las regiones antioqueñas; geológicamente puede



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

ser indicio de la existencia de fallas asociadas al origen teutónico o a formaciones geológicas.

El municipio tiene identificados tres sitios:

1. (1)“Los Salados de Córdoba”, en la vereda de Córdoba, allí se encuentran dos fuentes salinas ubicadas en Potreros denominadas “SALADO NUEVO”, ubicados con coordenadas 6° 39’ 31” Norte, 75° 45’ 30” Este y (2) “JORVURA”, ubicado con coordenadas 6° 39’ 54” Norte, 75° 39’ 00” Este, siendo éstos los más importantes por lo que allí se encuentran ruinas de dos hornos y un pozo para secado al sol, en la actualidad hay interés en recuperar este sitio como un “PARQUE LOS SALADOS DE CÓRDOBA”, (Reserva de Patrimonio Histórico y Cultural”).
2. (3)“EL SALADO” se encuentran en un sitio de Rastrojo Bajo, en la vereda Palo Grande, ubicado con coordenadas 6° 33’ 52” Norte, 75° 45’ 25” Este.

Artículo 73. Suelos de Protección en las Zonas de Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos: Los abastecimientos con aguas subterráneas se originan principalmente por exceso de precipitación que se filtra directa o indirectamente en la superficie del suelo; razón por la cual merecen ser protegidos por ser un recurso natural y vital para el suministro económico y seguro de agua potable en el medio urbano y rural, jugando un papel fundamental (pero frecuentemente poco apreciado) en el bienestar del ser humano y de muchos ecosistemas acuáticos.

A escala mundial los acuíferos (son formaciones geológicas que contienen recursos hídricos utilizables) están experimentando una creciente amenaza de contaminación causada por la urbanización, y los diferentes desarrollos industriales, actividades agrícolas, ganaderas y mineras.

Las actividades humanas en la superficie pueden constituir una amenaza a la calidad del agua subterránea; su contaminación ocurre cuando la carga de contaminantes sobre el subsuelo generados por descargas o lixiviados de actividades urbanas no controladas adecuadamente y ciertos componentes exceden la capacidad natural de atenuación del subsuelo en forma activa e históricamente han sido potencialmente eficaces para la disposición de excretas humanas y aguas residuales domésticas.

Una vez se tiene el conocimiento espacial de las zonas acuíferas, de su comportamiento hidráulico, del tipo y usos del suelo, de las características de las diferentes unidades litológicas, de las posibles direcciones de flujo y del valor promedio de la recarga, se hace importante conocer que tan vulnerables a la contaminación, en términos cualitativos, son los diferentes acuíferos.

El término vulnerabilidad a la contaminación de un acuífero se usa para representar las características intrínsecas que determinan la susceptibilidad de un acuífero a ser adversamente afectado por una carga contaminante (Foster, 1991). Los principales



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

factores que inciden en la vulnerabilidad del acuífero son: el tipo de suelos de la zona vadosa o no saturada, el tipo de acuífero, la recarga, la profundidad de los niveles freáticos, la topografía y la conductividad del acuífero. La determinación de la vulnerabilidad de un acuífero sirve como base para implementar políticas de protección de las aguas subterráneas y para un manejo óptimo del recurso.

La construcción de mapas de vulnerabilidad, es una de las técnicas existentes para identificar, dentro de un área, las zonas más susceptibles a la contaminación. Estos mapas se construyen con base en índices cualitativos cuyos valores dependen de los parámetros mencionados anteriormente. Una de las técnicas más conocidas para identificar las zonas más susceptibles a la contaminación es el método DRASTIC, (Aller et al, 1987).

La palabra DRASTIC es un acrónimo de los siete factores, utilizados para dar valores relativos a la vulnerabilidad de un acuífero a la contaminación, ellos son:

- Profundidad del nivel freático, Dr (Depth to Ground Water)
- Recarga (Recharge rate), Rr
- Medio acuífero (Aquifer media), Ar
- Tipo de suelo (Soil media), Sr
- Topografía (Topography), Tr
- Impacto de la zona vadosa (Impact on vadose zone), Ir
- Conductividad hidráulica (Conductivity), Cr

Cada uno de estos parámetros tiene un valor base en un sistema de clasificación desarrollado por Aller. Estos factores se multiplican por un factor de peso y luego se suman, para calcular el índice DRASTIC, así:

$$\text{Índice DRASTIC} = D_r D_w + R_r R_w + A_r A_w + S_r S_w + T_r T_w + I_r I_w + C_r C_w$$

Los subíndices r y w se refieren a rangos y factores de peso respectivamente. Un área importante de la zona de estudio que se encuentra dentro de la territorial Hevéxicos, desde el punto de vista de potencial acuífero, presenta un valor alto a extremo de la vulnerabilidad a la contaminación del agua subterránea. El resto de la zona presenta vulnerabilidad moderada.

La zona más vulnerable corresponde en general a llanuras aluviales y la zona coluvial de San Jerónimo, que se deben en gran parte a que la poca profundidad del nivel freático combinada con la alta permeabilidad del suelo y la zona vadosa, que favorecen el ingreso de contaminantes a los acuíferos superficiales ubicados en estas zonas.

Es por esto que se debe tener especial cuidado con las zonas acuíferas correspondientes del Tonusco, Sopetrán y San Jerónimo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Matriz de aceptabilidad de las actividades e instalaciones comunes potencialmente contaminantes de acuerdo a las zonas de la superficie del terreno para protección del agua subterránea.

Actividades potencialmente contaminante que requiere mediadas de control	(A) la vulnerabilidad del acuifero		
	Alta	Media	Baja
	A	A	A
Tanques Sépticos, Pozos Negros y Letrinas	A	A	A
Propiedades individuales	AP	A	A
Propiedades comunales y Públicos			
Gasolineras	PN	PA	A
Instalaciones de Disposición de Residuos Sólidos	A	A	A
Municipal, Domestico	N	N	PA
Construcción / inerte	PN	PA	A
Peligros Industriales	N	N	PA
Industria Clase I	PA	A	A
Industrial Clase II y III	N	NP	PA
Cementerio			
Incinerador	PA	PA	A
Extracción de Petróleo y Minerales	N	PA	A
Material de construcción (inerte)	N	PA	A
Otros incluyendo petróleo y gas			
tuberías de combustible	PA	PA	A
Predios Industriales	PN/N	PA/N	PA/PN
Tipo I	PN	PA	PA
Tipo II y III			
Instalaciones Militares	A	A	A
Lagunas de Infiltración	PN	PA	PA
Agua municipales/de enfriamiento			
Efluente Industrial	A	A	A
Drenaje por Sumideros	PN	PA	A
Techo de edificios o casas	PA	A	A
Camino Principal	A	A	A
Camino Menor	PA	A	A
Áreas de recreación	PN*	PA	A
Estacionamiento de vehículos	PN	PA	A
Áreas Industriales			
Aeropuertos/Estaciones de trenes	PA	A	A
Aplicación de Efluentes en el Suelo	PN	PA	A
Industria Alimenticia	PA	A	A
Todas las otras Industrias	PA	A	A
Efluentes de agua residual domestica	A	A	A
Lodo proveniente de agua residual domestica			
Lodo de agua residual de corrales	PA	A	A
Cría intensiva de ganado	PA	A	A
Laguna de efluentes			

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

71



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Drenaje corrales, áreas de alimentación de animales	PN	A	A
Áreas Agrícolas	PN	A	A
Con pesticidas	PN	PA	A
Sin control del uso de fertilizantes			
Almacenamiento de pesticidas			

Matriz de aceptabilidad de las actividades e instalaciones comunes potencialmente contaminantes de acuerdo a las zonas de la superficie del terreno para protección del agua subterránea.

Actividades potencialmente contaminante que requiere medidas de control	(B) área de Protección de la fuente			
	I	II	III	IV
Tanques Sépticos, Pozos Negros y Letrinas	N	N	A	A
Propiedades individuales	N	N	PA	A
Propiedades comunales y Públicos	N	N	PN	PA
Gasolineras				
Instalaciones de Disposición de Residuos Sólidos	N	N	N	PN
Municipal, Domestico	N	N	PA	PA
Construcción / inerte	N	N	N	N
Peligros Industriales	N	N	N	PN
Industria Clase I	N	N	N	N
Industrial Clase II y III	N	N	PN	A
Cementerio	N	N	N	PN
Incinerador				
Extracción de Petróleo y Minerales	N	N	PN	PA
Material de construcción (inerte)	N	N	N	N
Otros incluyendo petróleo y gas tuberías de combustible	N	N	N	PN
Predios Industriales	N	N	PN	PA
Tipo I	N	N	N	N
Tipo II y III	N	N	N	N
Instalaciones Militares				
Lagunas de Infiltración	N	N	PA	A
Agua municipales/de enfriamiento	N	N	N	N
Efluente Industrial				
Drenaje por Sumideros	PA	PA	A	A
Techo de edificios o casas	N	N	N	PN
Camino Principal	N	N	PA	PA
Camino Menor	N	N	PA	A
Áreas de recreación	N	N	PN	PA
Estacionamiento de vehículos	N	N	N	PN
Áreas Industriales	N	N	N	PN
Aeropuertos/Estaciones de trenes				

I = Zona Operacional,

II = Zona microbiológica,

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

72



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

III = Zona Intermedia,

IV = Área total de captura

N = No aceptable en prácticamente todos los casos.

NP = Probablemente inaceptable, excepto en algunos casos sujetos a investigación detallada y diseño especial.

PA = Probablemente aceptable sujeto a diseños e investigación específica-

A = Aceptable sujeto a diseño estándar.

Fuente: Modificado de Foster et. al., 1993; Hirata, 1993.

Artículo 74. Suelos con Restricción por Análisis de Amenazas por inundación del Río Aurra: Queda como compromiso del corto plazo que el municipio elabore un estudio de amenazas y riesgos por inundaciones del río Aurra en el área determinado por las curvas de nivel que aquí aparecen.

Sin embargo para hacer mas fácil su delimitación y restricciones se establecen los siguientes retiros:

1. No se permite la construcción de vivienda rural de ninguna modalidad:

Al costado izquierdo del río Aurra, en los siguientes tramos:

- Entre el límite con el municipio de San Jerónimo y la vía una franja de 200 metros.
- Entre el cruce con la vía hasta que se cruce con una línea marcada a una distancia de un kilómetro del río Cauca, de 200 metros. Donde estos 200 metros sobrepase la vía de acceso el límite será la vía de acceso.

Al costado derecho del río Aurra, los siguientes tramos:

- Desde el límite con el municipio de San Jerónimo hasta el cruce de la vía 200 metros.
- Desde el cruce del río Aurra con la vía, una franja de 400 metros hasta donde se cruce con una línea marcada a un kilómetro del río Cauca.

En el río Cauca:

- Se traza una línea paralela al borde del río Cauca de 1000 metros contenida entre la vía y el límite con el municipio de Olaya.

En la siguiente franja (es decir entre la linea paralela de un kilómetro y la linea paralela de dos kilómetros del rio cauca) se deberá exigir a cada construcción un estudio de amenazas y riesgos para analizar su posibilidad de ubicación:

- En el río Cauca: una franja paralela de 100 metros de ancho, contenida entre los 1000 metros de retiro inicial, al Cauca, el retiro del Aurra y el límite con el municipio de Olaya.
- En el resto de las áreas comprendidas entre las franjas indicadas y las curvas de nivel.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

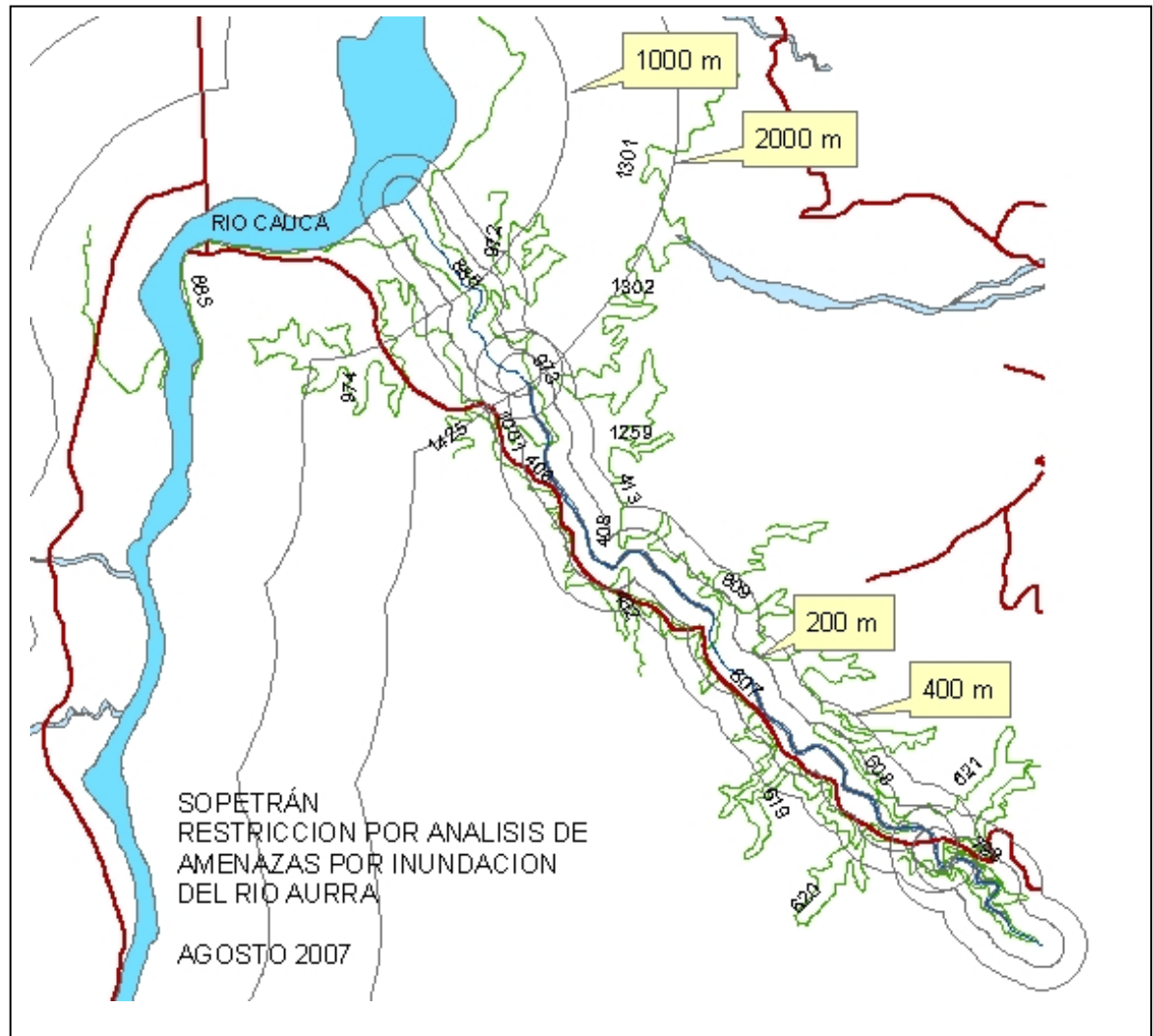
En este caso CORANTIOQUIA apoyará al municipio en la elaboración de los parámetros para la elaboración de los términos de referencia para los estudios que deban presentar los particulares para ser evaluados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Esta restricción se mantendrá hasta que el municipio elabore el estudio de amenazas y riesgos por inundación del río Aurra y su desembocadura al Cauca y los resultados de este estudio que contendrán las áreas de inundación se presentarán a CORANTIOQUIA para ser avalado y someter a revisión el POT, ya que estas áreas podrán ser mayores o menores de las aquí indicadas.

CORANTIOQUIA elaborará los parámetros para la elaboración de los términos de referencia que elaborará el municipio. Ver grafico de restricciones pagina siguiente:



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO



Artículo 75. Suelos de Protección para Servicios Públicos: A estos suelos pertenecen los terrenos en donde se ubican los servicios públicos, tales como los sitios para el Sistema de Tratamiento de Residuos Sólidos (rellenos sanitarios), Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales y Planta de Tratamiento de Agua Potable, esta se encuentra localizada en un costado izquierdo de la vía que conduce de Sopetrán a Guayabal, siendo éste el punto estratégico para su funcionamiento.

“El Plan para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos del Municipio de Sopetrán”, elaborado por la Ingeniera Sanitaria Diana Marcela González, con una vigencia 2005-2020 para su manejo se cuentan con alternativas como:

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

75



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

1. La primera alternativa en cuanto al sitio de disposición final se plantea diseñar un relleno a nivel local que cumpla todos las reglamentaciones del Decreto 838/2005, pero como Plan de Contingencia municipal se plantea la adecuación del lote contiguo al relleno sanitario actual, el cual tiene la ventaja de contar con vía de acceso, caseta de herramientas y aceptación por parte de la comunidad.
2. La segunda alternativa se plantea llevar los residuos a una estación de transferencia ubicada en Santa Fe de Antioquia, en donde se efectuarían los trabajos de separación y los materiales inservibles serían llevados al relleno El Guacal, municipio de Heliconia, pero para esto se debe contar mínimo con 25 Ton/día.
3. En la tercera alternativa se plantea la posibilidad de encontrarse un terreno que cumpla con los requerimientos del Decreto 838/2005, para la disposición de residuos sólidos a nivel regional, siendo esta la mejor opción por la financiación y apoyo de CORANTIOQUIA, en este tipo de proyectos, en la actualidad existe una posibilidad en un terreno en el municipio de Santa Fe de Antioquia por la vía a Uraba.

“El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado”, según los estudios realizados en el año 2005; establecen como Sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, un sistema de tratamiento biológico de carácter anaerobio cuya función es la de sintetizar la materia orgánica presente en el agua residual y convertirla en varios productos entre ellos agua, gas metano y sólidos inertes producto de la descomposición. La “Planta de Tratamiento de Aguas Residuales” de la cabecera urbana, debe ser localizada en una zona adyacente a la quebrada La Sopetrana en inmediaciones de la Finca La Fonda. Por su conformación topográfica permite desarrollar el sistema de tratamiento a gravedad en todas las unidades de tratamiento.

Se debe disponer de un aislamiento de núcleos habitacionales existentes, mediante barreras vivas con especies propias de la región. Debe anotarse la necesidad de congelar el uso del suelo para la construcción de nuevas viviendas en distancias menores a 80 metros de la unidad de tratamiento más cercana siempre y cuando se ejecuten las actividades de siembra de barreras vivas.

Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos. Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos correspondientes a los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes.

Las empresas prestadoras de los servicios públicos, deberán obtener la licencia de intervención y ocupación del espacio público de que trata el artículo 12 del Decreto Nacional 564 de 2006. Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Esquema de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana. Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

Para la construcción de los interceptores del alcantarillado en la zona urbana, la Empresa Aguas de Occidente, deberá revisar y complementar los estudios del Plan Maestro ya que en este Plan solo presenta diseños de cobertura en alcantarillado para el centro de la zona urbana, por lo tanto de congelar las dos franjas de 5 metros cada lado de la quebrada La Quebradita y en todo su recorrido, hasta tanto no se realicen los respectivos estudios, esto con el fin que la Secretaria de Planeación se abstenga de expedir licencias de construcción en esta zona.

CAPÍTULO VI

Sistema de Movilidad, Criterios Aplicables al Plan de Movilidad Sostenible

Artículo 76. Qué es un Plan de Movilidad Sostenible: Es un plan que intenta abarcar de manera integrada todos los aspectos de la movilidad urbano, rural y regional para proponer soluciones conjuntas:

- Es un Plan que incorpora en su análisis todos los modos de transporte público y privado, en especial atención a los modos sostenibles: peatones y ciclistas.
- Su desarrollo se hace integrado con la región y no sólo en los municipios.
- Se apoya en un amplio proceso de participación ciudadana: al principio, durante y en la realización de propuestas, se mantendrán reuniones y se harán sugerencias para el Plan.
- Se trata de establecer medidas prácticas que reduzcan la contaminación, mejoren la eficiencia energética y disminuyan la dependencia del vehículo.
- En consecuencia, el Plan deberá llevar un amplio programa de evaluación y seguimiento de las propuestas que se elaboren.

Artículo 77. Objetivos de un Plan de Movilidad Sostenible: Estos objetivos deben contemplar principalmente los siguientes temas:

1. Identificar los problemas de movilidad actuales:

- Estudio de la movilidad actual según grupos sociales, motivos y modos de desplazamiento, orígenes y destinos, identificando grupos de usuarios y sus problemas.
- Relacionar los problemas de movilidad con los de accesibilidad, analizando la expansión urbana y los potenciales centros turísticos.
- Disponer de los datos necesarios para la realización de un balance ambiental y energético de la movilidad en el municipio

2. Incidencia sobre la movilidad sostenible:

- Priorizar el análisis de la movilidad de motociclistas, peatones y ciclistas.
- Analizar la accesibilidad y facilidad de uso del transporte público
- Desarrollar un plan de seguridad vial



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Evaluar el potencial de ahorro energético de las medidas propuestas
- Evaluar el impacto ambiental actual y su reducción con las medidas propuestas

3. Objetivos operativos:

- Utilizar las herramientas técnicas necesarias para analizar correctamente los problemas y proponer soluciones.
- Apoyarse en un proceso de participación ciudadano amplio y abierto
- Priorizar la evaluación de propuestas y el programa de seguimiento

Artículo 78. Políticas de Movilidad: El concepto de desarrollo sostenible se configura como la pieza clave a partir de la cual se deben construir los fundamentos para entender las nuevas relaciones hombre naturaleza. De aquí deben salir nuevos parámetros que valoren por encima de todo la calidad de vida del ciudadano. La articulación de las propuestas de actuación con criterios del nuevo modelo de ciudad, aplicando conceptos de política medioambiental desarrollando la base para poder aplicar los conceptos de área ambiental sostenible.

Objetivos:

- Favorecer la moderación del tráfico y los modos de transporte no contaminantes.
- Potenciar el transporte colectivo.
- Disminuir el impacto de la circulación sobre el medio ambiente.
- Crear itinerarios preferentemente peatonales o de coexistencia.
- Repartir equitativamente el espacio vial, y ordenar el municipio por áreas ambientales.
- Nuevas infraestructuras viales tanto urbanas como rurales.
- Dar continuidad vial a la malla urbana en las zonas definidas como de desarrollo, y de expansión urbana.

Artículo 79. Análisis de las Mediciones en el Plan de Movilidad: El análisis de la situación actual es la base de la futura planificación. Para ello se debe recopilar la información de la movilidad urbana en sus aspectos más significativos, análisis cuantitativos y cualitativos.

- **Cuantitativos:** hacen referencia a las diferentes demandas según su tipología y situación en la red vial, realizando aforos automáticos y conteos manuales en diferentes calles e intersecciones representativas, análisis de datos de movilidad obligada, mediciones de velocidades y niveles de sonido en puntos representativos del núcleo urbano, datos de accidentalidad en el casco urbano, análisis del estacionamiento mediante un inventario completo de todas las calles del municipio y de las superficies destinadas a los peatones, completando un exhaustivo inventario de las aceras.
- **Cualitativos:** Las encuestas se realizan a los diferentes usuarios de la vía pública (conductores de vehículos, peatones, comerciantes, clientes y turistas) y poseen la doble finalidad de definir los flujos de origen/ destinación y de recoger las demandas y quejas de los mismos.

Parágrafo 1. Las condiciones de los desplazamientos a pie son analizadas mediante encuestas de opinión participativa, junto con un control de las necesidades de los



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

comerciantes de zonas de carga y descarga. Este diagnóstico arroja unos resultados que son los indicadores actuales de la movilidad por sectores.

Parágrafo 2. Dada las inadecuadas secciones de vías, que en la actualidad se manejan dentro del casco urbano consolidado, éstas se deben ajustar a unas dimensiones que respondan a las dinámicas actuales y futuras, teniendo en cuenta retiros que permitan una adecuada arborización y circulación peatonal.

Artículo 80. Gestión del Tráfico y Sostenibilidad: Se busca establecer una jerarquía vial y resolver los puntos conflictivos entre el peatón y el motociclista con el vehículo en distintos escenarios urbanísticos y de transporte.

Objetivos:

- En la malla urbana se debe conseguir una mejor relación de espacio entre el vehículo, el transporte colectivo, el motociclista, el peatón y el ciclista.
- Seguridad vial: reducir conflictos con el peatón en las intersecciones
- Estudiar el impacto de los nuevos desarrollos urbanísticos y de las infraestructuras en la movilidad urbana y rural

Herramientas

- A partir de trabajo realizado con la comunidad y la administración, analizar el peso del vehículo en la movilidad interna del municipio.
- Aplicar modelos de simulación que analicen este comportamiento.

Artículo 81. Política de Estacionamiento: Mediante esta política se pretende la Ordenación del sistema global de estacionamiento en el municipio. Este es uno de los primeros problemas ligados a la movilidad y a la calidad de la vida urbana, debido a la ocupación y saturación del espacio público urbano, especialmente el parque principal convirtiéndolo en un foco de conflictos constantes con los peatones, como es el caso del estacionamiento ilegal de vehículos.

Objetivos

- Evaluar la estrategia integrada del estacionamiento de vehículos y motos, a partir de los programas y medidas que puedan adoptarse de manera complementaria en el municipio.
- Establecer una estrategia de excepción de impuestos tanto de construcción como de industria y comercio, para la creación de parqueaderos públicos.

Tareas a realizar

- Recoger de información previa y Trabajo de Campo: inventarios, para realizar un diagnóstico actualizado y real de los conflictos en cuanto a la movilidad vehicular, y peatonal en todo el municipio.
- Detección de déficit Oferta-Demanda por tipología de estacionamiento de población residentes y población flotante.
- Análisis del estacionamiento del transporte formal e informal en el parque principal, (centro de actividades comerciales), equipamientos principales y vías aledañas a estos, especialmente los días sábados, domingos y festivos.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 82. La Accesibilidad al Transporte Público: Darle mejor cobertura a la población y al comercio y con cobertura de la ruta de los buses intermunicipales, asignándoles sitios de solo paradas en sitios seguros y que no generen congestión. Fomentar la accesibilidad del transporte público a los nuevos desarrollos urbanísticos. Regular la velocidad procurando mejorar la transitabilidad y mejorar la coordinación y conectividad del transporte intermunicipal y interveredal.

Objetivos

- Análisis de cobertura del transporte público al interior del casco urbano.
- Mejorar la transitabilidad en la malla urbana para hacer más fluida la circulación de los vehículos.
- Facilitar el acceso al transporte público a colectivos con movilidad reducida.

Tareas a Realizar

- Recogida de información previa se realiza el diagnostico.
- Inventario de oferta y demanda, itinerarios y paradas de buses.
- Estudio de transitabilidad de los vehículos, las mototaxis y las motos.
-

Artículo 83. Políticas de Movilidad a Peatones y Ciclistas: Plan pretende mejorar el espacio público del municipio, mejorar de accesibilidad y supresión de barreras, analizar la accesibilidad a centros de comercio, servicios, y equipamientos colectivos, además detectar el nivel de peligrosidad y detectar puntos de más conflictivos.

Objetivo

- Aumentar la participación de los viajes no motorizados en el reparto total de desplazamientos.
- Reducir la peligrosidad peatonal, motociclistas y ciclista
- Integrar en las propuestas peatonales medidas dirigidas a colectivos con movilidad reducida

Tareas a Realizar

- Identificar itinerarios y relaciones peatonales, motociclistas y ciclistas más importantes.
- Detectar las barreras a la accesibilidad peatonal y ciclistas
- Analizar la conexión de itinerarios peatonales y ciclistas en el municipio.

Artículo 84. Políticas para la Distribución de Mercancías en el casco urbano: En el plan se pretende mejorar la distribución de las mercancías incluyendo: Propuesta de horarios para el cargue y descargue mercancías y diseñar zonas de cargue y descargue.

Objetivos

- Conocer los principales flujos de mercancías, su relación con los centros de abastecimiento y sus puntos de carga y descarga.
- Evaluar la adecuación de la oferta y demanda actual y su repercusión sobre la movilidad actual.

Tareas a Realizar

- Inventario de áreas de reserva para carga y descarga y su uso.
- Determinación del tráfico de vehículos de mercancías e impacto sobre red vial



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 85. Propuesta Integral de Gestión de la Movilidad: A partir del conocimiento de los indicadores de la diagnosis de la movilidad en las ciudades, y siguiendo las líneas expuestas en las nuevas estrategias de movilidad, se configura un plan de actuación específico para el municipio de Sopetrán. Las dos principales estrategias globales en las que se enmarcan la multiplicidad de actuaciones previstas en los diversos ámbitos, son:

- **Movilidad sostenible:** reducción del impacto ambiental y social de la movilidad; calmar el tráfico y eliminar el tráfico de paso, así como consolidar las infraestructuras para crear el efecto ronda
- **Accesibilidad sostenible:** reducción de la demanda actual de desplazamientos motorizados, con un mejor aprovechamiento de la capacidad de desplazamiento a pie y en bicicleta.

Parágrafo 1. Partiendo de un plan de circulación enmarcado dentro de esta política de moderación del tráfico, la jerarquización de la red vial se desarrolla con una propuesta de sentidos de circulación. Esta jerarquización delimita los espacios o zonas en que se definen las áreas ambientales

Parágrafo 2. El concepto de área ambiental pretende establecer una diferenciación en el uso del espacio público conjugada con una jerarquización vial, de tal forma que la accesibilidad a algunas de las calles o áreas estén condicionadas a la formulación del concepto de capacidad ambiental.

Parágrafo 3. Las calles no pueden ser valoradas exclusivamente por su capacidad de absorción de flujos de tráfico, sino que también se debe valorar el uso que hacen de ellas el resto de usuarios, especialmente los peatones.

Artículo 86. Plan de Movilidad en el suelo rural para las zonas Suburbanas y de Parcelaciones. Dentro del Plan de Movilidad deben ser tenidas en cuenta las condiciones que a futuro presentará la zona Suburbana de Parcelaciones y plantear el desarrollo y los requerimientos necesarios para lograr un crecimiento acorde a la infraestructura con la que cuenta de acuerdo con los requerimientos en cuanto a cesiones de Vías y demás que pueda requerir. Este debe ser realizado en concordancia y con los Planes de Equipamiento y de Espacio Público los cuales también deberían formularse al mismo tiempo por parte de la administración municipal en el corto plazo.

Artículo 87. Plan vial y de Movilidad Subregional Plan vial y de Movilidad debe tener en cuenta la importancia de configurar Subregión a través de la integración vial, por lo tanto debe presentar estrategias para facilitar tal fin, además de la manera como puede mejorar las condiciones de la infraestructura actual. Dicho Plan debe propender el cumplimiento en lo que se refiere a las políticas para el establecimiento de un sistema de comunicación municipal y regional.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**CAPÍTULO VII
Espacio Público y Equipamientos Colectivos e Infraestructura**

Artículo 88. Definición de Espacio Público: El Espacio Público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes (Artículo 2 del Decreto 1504 de 1998). Así que, el espacio público comprende todas aquellas áreas naturales y las edificaciones que a través de la historia han servido para satisfacer las necesidades colectivas de la comunidad. Ante todo es el espacio en el que se manifiesta el interés común, donde se expresa la convivencia con nuestros semejantes y donde es posible encontrar a los demás, para compartir sus opiniones y expectativas.

Artículo 89. La Función del Estado en el Espacio Público: El estado se encarga de proveer los espacios necesarios para la vida colectiva y de regular la manera en la que se deben usarse, para el derecho y beneficio de todos los ciudadanos. Estos espacios no pueden ser desconocidos por el estado y aquellas áreas destinadas al uso común, no pueden ser apropiadas por ningún particular.

Parágrafo 1. Los espacios públicos no son solo del estado: son todos aquellos bienes colectivos, que nos brindan la oportunidad de interactuar con los demás y debatir nuestras inquietudes, también es el lugar de la comunidad en el cual es posible el intercambio, por esto es que puede decirse que el espacio público es un requisito para que exista una sociedad.

Parágrafo 2. La Función Social del Espacio Público: Debe cumplir con tres principios fundamentales:

- Principio de publicidad: Es la característica como bien común de colectividad y de civilidad.
- Principio de Visibilidad: Es decir, su condición de manifiesto, comunicado, concertado y políticamente participativo. El espacio público permite el ciudadano su participación activa en las decisiones.
- Principio de Accesibilidad: Este hace regencia a su cualidad de abierto, de determinación común, de libre tránsito y de acceso indiscriminado a todos los miembros de la comunidad.

Parágrafo 3. El municipio controlara la contaminación auditiva y visual aplicando las disposiciones de orden nacional Resolución 8321 de 1.983 (control de ruido) y ley 140 de 1.994 y decreto 1504 de 1998 (contaminación visual).



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 90. Marco Normativo y gestión del Espacio Público: La Ley 388/97, señala la necesidad de regulación y programación de la gestión del espacio público, como uno de los elementos determinantes del ordenamiento, y reglamentado en el Decreto 1504/98, como un agente de una noción integral de lo público, en donde se contempla una visión del espacio público como un sistema complejo, en el cual las interrelaciones entre dimensiones múltiples se consideran como componentes integrales del todo. El Decreto Reglamentario 1504/98 es el marco normativo fundamental para todas las intervenciones en el espacio público, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Constitución Política Nacional 1991: *“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo de los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo”*

Artículo 91. Objetivos para la conformación y consolidación del sistema del espacio público: se establecen los siguientes objetivos:

1. Generar Espacio Público con buenas calidades espaciales para la satisfacción de las necesidades de la comunidad y para satisfacer las demandas de la población flotante.
2. Recuperar para los ciudadanos los espacios públicos, otorgando especial relevancia a los elementos naturales, las áreas de concentración y esparcimiento público y a los ejes estructurantes.
3. Vincular los espacios públicos con los equipamientos de su zona de influencia.
4. Aplicar lo estipulado en el Decreto 1504 de 1998 en lo que se refiere al índice mínimo de espacio público efectivo por habitante con el fin de fortalecer el sistema de espacio público municipal.
5. Generar espacio público de manera que se cubran las demandas de la población
6. Integrar bajo un mismo sistema los elementos estructurantes del espacio público municipal al Sistema de Espacio Público Subregional.

Artículo 92. Características del Sistema de Espacio Público:

1. Prever la reserva de áreas necesarias para superar los problemas que por causa del déficit de espacio público efectivo tiene el municipio.
2. Estar sujeto a las previsiones del Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Establecer que la destinación de las cesiones representadas en dinero sean dirigidas a ejecutar obras que generen espacio público o a su mejoramiento.
4. Sistema integrador del Espacio Público del municipio con el de la Subregión.
5. Establecer políticas claras para el manejo y disfrute del Sistema Estructurante de Espacios Públicos que permiten aprovechar dentro de los lineamientos de la imagen objetivo del municipio sus elementos naturales.
- 6.

Artículo 93. Estrategias para la conformación y consolidación del sistema del espacio público:

- Generar espacio público a partir de la construcción de miradores ecológicos que aprovechen las cualidades paisajísticas que posee el municipio



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Construir y desarrollar colectivamente un concepto de espacio público, de acuerdo con el manejo ambiental de los mismos.
- Mejorar y proteger la calidad ambiental natural y paisajística de los espacios públicos, buscando la valoración y rescate de los mismos, como bienes de patrimonio cultural y zonas recreativas reconocidas por la comunidad, en todo el territorio.
- Mejorar los espacios públicos existente involucrando la participación de la comunidad.
- Aplicar la normatividad sobre espacio público, que permitan el control eficiente sobre el deterioro de los espacios públicos
- Desarrollar de manera adecuada los corredores ecológicos de los elementos naturales que atraviesan el casco urbano, permitiendo así la inclusión de éstos, como elementos de gran valor paisajístico y urbanístico dentro de la estructura urbana municipal.
- Configurar y articular un sistema de espacios públicos que generen una red integral de éstos, permitiendo que sean los elementos estructurantes del territorio. Además de propiciar que sobre esta red se pueda apoyar la actividad turística local y subregional.
- Integrar el Sistema de Espacio Público y Equipamiento al Sistema Vial y de Transporte, de manera que se genere una unidad estructurada, que permita un crecimiento ordenado de la misma, garantizando el disfrute y bienestar general.
- Empezar programas tendientes a la consecución de las áreas necesarias para espacio público y equipamiento colectivo, según las determinaciones de la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopetrán.
- Conformar miradores en el alto de la virgen Monte Grande y Las Cruces Monte Grande.
- Implementar senderos ecológicos entre la Ceja Alto de la Virgen y La Ceja El Chorro Monte Grande.

Artículo 94. Plazo para ejecución del Plan de Espacio Público. El Plan de Espacio Público debe ser desarrollado por el municipio en el corto plazo, este debe ser desarrollado y articulado con los requerimientos, estrategias y medidas establecidas para el Plan de Movilidad y el Plan Vial y Plan de Equipamientos Colectivos.

Artículo 95. Fondo Especial de Espacio Público. El municipio debe generar un fondo especial de espacio público en el cual se consignen los dineros recogidos por las cesiones no otorgados en terrenos y con el cual se desarrollarán los proyectos establecidos por el presente acuerdo y que hayan sido complementados por los sugeridos por el Plan de Espacio Público.

Artículo 96. Requisitos para Utilización de los Dineros. Los proyectos de Espacio Público deberán haber superado la etapa de formulación, para poder hacer efectivo el desarrollo de éstos con dineros del fondo especial procedentes del cobro de cesiones.

Artículo 97. Formulación de Proyectos Ambientales. Mediante el desarrollo del Plan de Espacio Público, se debe incentivar la participación de la comunidad con apoyo de la Corporación en la tarea de regular, ordenar e intervenir del espacio público urbanos, esta tarea le compete como autoridad ambiental la zona urbana en los municipios de la



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

jurisdicción. Es necesario para ello, acometer tareas como la formulación de regulaciones ambientales urbanas, indicadores de calidad ambiental urbana, programas de silvicultura urbana, planes de ordenamiento de corredores bióticos y fuentes hidrográficas y programas de señalización y divulgación medioambiental.

Parágrafo 1. Acciones. Promover la afectación, delimitación y calificación de las áreas de protección ambiental, para integrarlas al sistema de espacialidades públicas municipales y regionales, a partir de la implementación de las intervenciones necesarias para asegurar el uso y disfrute por parte de la población.

Artículo 98. Cumplimiento del Índice Efectivo del Espacio Público: Se asume como índice efectivo de espacio público efectivo, a la división resultante de la suma del espacio público permanente como: zonas verdes, parques, plazas y plazoletas en el suelo urbano, y que son de libre acceso para la comunidad. Dentro de las metas y programas de largo plazo, según el Esquema de Ordenamiento, dividido por el número de habitantes total proyectados al final de la vigencia anterior.

Parágrafo 1. El municipio debe propender por cumplir la meta de índice de espacio público de 15 m² /hab, durante la vigencia 2007/2019, en la formulación de proyectos concertados por la comunidad y los cuales hacen parte de este documento en el Título XIV, para lo cual, deben estar encaminados a suplir los déficit de espacio público que actualmente posee el municipio y superar lo establecido en el decreto 1504 de 1998 como índice de espacio público por habitante, con el fin de satisfacer las demandas generadas por el uso turístico en el municipio.

Artículo 99. Plan Especial de Espacio Público. El municipio debe desarrollar en asociación con los demás municipios que componen el denominado “Ámbito 1” definido por el Estudio del Plan Director (Santa Fe de Antioquia, Sopetrán, San Jerónimo y Olaya) un Plan Especial de Espacio Público que propenda por la creación y el aprovechamiento de los espacios públicos municipales para la generación y el fortalecimiento de la Subregión, teniendo presente que los cuatro municipios pretenden prestar servicios Turísticos, lo cual incrementa la demanda de Espacios Públicos con calidad.

Artículo 100. Elementos del Sistema de Espacio Público en el municipio. El potencial de los escenarios naturales estaría dado por la creación de infraestructura y equipamientos para generar verdaderos Miradores de la región, corredores y senderos verdes como los grandes pulmones de las localidades, y finalmente sitios culturales, históricos y ecológicos. Estos cumplen un gran papel dentro de la actividad turística, dado que convocarán gran parte de la población que hoy en día se concentra solo en los parques principales y zonas aledañas a los cascos urbanos. Entre los escenarios naturales se cuenta con:

Parágrafo 1. Cerro el Alto Mirador de Sopetrán: sobre el cerro existe solamente una vivienda en la parte superior, que sería trasladada o utilizada para facilitar el proyecto, factor



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

que favorece el proyecto de reforestación y la construcción de caminos ecológicos como espacio público. Igualmente, por su localización y la visual paisajística, se puede construir un mirador sobre Sopetrán y el propio Cañón del Cauca. Esta reserva forestal se conectará con el cordón ecológico que se proyecta a lo largo de la Quebrada La Sopetrana, ubicado al noroccidente del casco urbano y cortado por la vía que de Sopetrán conduce a la vereda Montegrande.

Parágrafo 2. Parque Lineal La Quebradita: Es Suelo de Protección de Ambiental, se encuentra ubicado entre la conformación litológicas de las dos terrazas, la media del casco urbano y la superior que comprende un sector del Llano de Montaña y el Chagualar este terreno por sus características geológicas no es apto para la construcción de vivienda, será un pulmón verde de descontaminación y un atractivo turístico y lúdico para los habitantes de Sopetrán.

Parágrafo 3. Parque Los Salados de Córdoba: Este sitio tiene una importancia a nivel de “Parque de reserva de patrimonio histórico cultural”. Consisten en ojos de sal en una fuente de agua, se encuentran localizados a un costado del centro urbano de Córdoba. Allí fue donde inicialmente se produjo el asentamiento de la cabecera del municipio, que más tarde se traslado al sitio que hoy ocupa dicha cabecera. También encontramos ojos de sal en los las veredas de Tafetanes y en Palo Grande.

Parágrafo 4. Cordón Ecológico de la Quebrada La Sopetrana: Con éste se prevé un crecimiento del espacio público para la comunidad, generando nuevos parques y áreas verdes. La quebrada la Sopetrana tendrá retiros en la zona colindante con el casco urbano de 100 metros como una medida de protección a las viviendas y a la infraestructura urbana, siendo suelo de protección urbano. Se tendrá un manejo como recuperación y mantenimiento del paisaje, ligado al espacio público, parques y vías principales, y a la ejecución de planes de saneamiento ambiental. La quebrada la Mirandita desemboca en la Quebrada La Sopetrana.

Artículo 101. Elementos Estructurantes Subregionales de Espacio Público: La definición de los espacios públicos artificiales de escala subregional, y se adoptan como elementos estructurantes de espacio público ya que están soportados y sustentados por los Estudios realizados por la Universidad Nacional de Colombia “*Sistema de Espacialidades Públicas para la Jurisdicción de Corantioquia 2004, El Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Aburra-Río Cauca, 2005 Y El Plan Ecoturístico Desarrollado por la Cámara de Comercio, 2006.* estos son:

- El paisaje es el principal recursos ambiental consolidador en el desarrollo turístico.
- La conexión Vial Valle de Aburrá–Río Cauca, la Carretera al Mar, como eje articulador.
- Sistema de Bosques y Páramos Alto andinos del noroccidente medio antioqueño, es eje articulador entre las subregiones del Occidente y el Norte antioqueño.
- Algunos elementos identificados por el Plan Ecoturístico que puedan llegar a ser de interés para la generación de Espacio Público Subregional.
- El Puente de Occidente, como elemento articulador vial e Patrimonio nacional.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- El Río Cauca, es el principal elemento del sistema hídrico, constituyéndose en el eje estructural de toda la organización biofísica de su territorio, porque a él desembocan los demás ríos y quebradas que descienden de la cordillera occidental y, además por que ha sido históricamente la fuente de las actividades económicas como la minería.

Artículo 102. Definición de la zona de equipamientos colectivos e infraestructura.

Corresponde a aquellas zonas que se destinan para atender usos del suelo relacionados con la recreación, educación, cultura, religión, salud, protección social, seguridad, transporte, centros de transformación de desechos sólidos y centros administrativos, los cuales son indispensables para el desarrollo de una sociedad. Las áreas determinadas desde el Esquema de Ordenamiento para futuros equipamientos, serán respetadas conforme sus usos específicos. Este uso se permite en todo el territorio municipal.

Forma parte de este grupo las siguientes zonas:

1. Recreativas
2. Educativas
3. Culturales
4. Religiosas
5. Asistencia y protección social
6. Transporte
7. Administrativo

**TITULO V
CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS**

Artículo 103. Clasificación de Predios: Para efectos de esta reglamentación se consideran las siguientes categorías de uso de los predios; la edificación o los establecimientos, en el territorio del municipio:

1. **Suelos Urbanos** con destinación de: Vivienda, Comercial y de servicios, Industrial, Institucional y Recreativo
2. **Suelos Rurales** destinados a Usos: Vivienda Campestre, Agrario, Pecuario, Protección, Minero, Forestal.

Al determinarse las normas por zonas se hará referencia a estas grandes categorías y grupos en que se puedan subdividir, así como a las normas que les son inherentes a cada cual.

**TITULO VI
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

87



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

CAPITULO I

Definición y Adopción de Categorías de Tratamientos Urbanísticos

Artículo 104. Definición. Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, por medio de las cuales puede asignarse a determinado sector del suelo urbano, de expansión urbano, que se encuentre asociado a las áreas de densidades homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y permiten orientar la actuación pública y privada.

Artículo 105. Adopción de Categorías de los Tratamientos. Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes áreas del suelo urbano y del suelo expansión urbana, el Esquema de Ordenamiento parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. Asume que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir cuál es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuáles son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico.

El Esquema se formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas en interior y claramente diferenciadas entre sí.

Para esta finalidad se entiende por “zona homogénea” un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana dotación de infraestructura, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores. Del análisis de cada zona homogénea, según sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades se determina la propuesta de desarrollo o “tratamiento urbanístico” para cada una.

Así mismo, la definición de estos tratamientos se deriva de la posición y relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el sistema estructurante de ciudad y de la incidencia en ellas de las acciones o proyectos que se definan en este sistema principal, lo cual puede replantear las condiciones particulares para el desarrollo a futuro de algunas de estas zonas e inducir modificaciones a sus dinámicas actuales.

Consecuente con lo anterior, sectores agrupados en una misma zona homogénea no siempre tienen asignado el mismo tratamiento. Según estas zonas adóptese para el municipio de Sopetrán las siguientes categorías de tratamientos de utilización para suelo urbano (Ver plano zonificación de tratamientos del suelo Urbano, Escala 1:5000)

1. Consolidación
2. Conservación



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DOCUMENTO DE ACUERDO**

3. Redesarrollo
4. Conformado
5. Renovación
6. Alto Riesgo
7. Reubicación
8. Vivienda de Interés Social
9. Espacio Publico Y Equipamientos Colectivos
10. Protección Ambiental

Artículo 106. Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Urbano: En el casco urbano del municipio de Sopetrán se determinaron diez (10), zonas homogéneas debido a sus características físicas ambientales y de ocupación territorial, dándole a cada una de ellas una identificación especial para su ubicación dentro del contexto urbano y sobre todo para proceder a darle una intervención física.

Con esta clasificación podemos definir las acciones urbanísticas necesarias para cada una de estas áreas y los instrumentos de gestión para la implementación de dichas actuaciones urbanísticas; es así como aparecen las siguientes: (Ver plano de Zonificación de Usos y tratamientos del Suelo Urbano, Escala 1:3.000).

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO URBANO

TRATAMIENTO	USOS			
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
CONSOLIDACION	Residencial	Comercial	Tabernas, bares, discotecas, funerarias, estaciones de gasolina, galleria y moteles	Industria contaminante
CONSERVACION	Residencial bajo estilo republicano	Comercio múltiple, Institucional y de servicios	Bares, discotecas, billares, venta de combustibles, funerarias	Construcciones no acordes con el estilo republicano y altura superior a tres pisos.
REDENSIFICACION	Residencial	Comercial	Institucional	Establecimientos con necesidades de parqueo alto
DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Residencial y Recreativo	Comercial e Institucional	Industrial y de servicios	Tabernas, bares, discotecas, funerarias, estaciones de gasolina, galleria y moteles
CONFORMADO	Residencial	Comercial e Institucional	Bares, discotecas, billares, venta de combustibles, funerarias	Industria Contaminante estaciones de gasolina, galleria y moteles
ALTO RIESGO	Forestal	Recreativo	Comercial y de servicios	Construcción de viviendas e infraestructura
REUBICACION	Forestal	Recreación	Puentes, Muros de Contención, Y obras complementarias	Residencial, Comercial, Institucional, de servicios e Industrial
RENOVACION	Residencial,	Institucional y	Servicios y pequeña	Industria contaminante



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

	comercial	Recreación	industria	
DESARROLLO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	Residencial de estratos 1 y 2	Institucional y comercio a pequeña escala	Bares, discotecas, Comercio de elementos peligrosos	Construcción de más de tres pisos y estaciones de gasolina
ESPACIO Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	Recreación	Centros de información turística y Cultural	Chazas, ventas ambulantes, parqueos temporales	Ocupación del espacio por particulares en forma definitiva
ZONA DE PROTECCION URBANA	Forestal	Recreación	Cualquier tipo de construcción	Obras de equipamiento que faciliten el asentamiento en estas áreas.

Artículo 107. Tratamiento de Consolidación. Son aquellas zonas que poseen un desarrollo parcial, con de servicios públicos e infraestructuras urbanísticas. (Lotes en medio de construcciones o de engorde). Para el caso de Sopetrán las zonas de consolidación son las localizadas en 8 sectores: siendo los siguientes:

1. El sector en el oriente del casco urbano esta comprendido por la calle 10 entre calles 5B y el borde del predio de propiedad de la familia Carvallo Suescun, y a su vez linda con la urbanización Castillos de Occidente.
2. De la carrera 14 hacia el occidente hasta donde termina la malla urbana a lado y lado de la calle 9 (vía de la bomba hacia el Rodeo).
3. Margen derecha de la quebradita entre carreras 10ª y 14, en este sector falta continuidad de servicios públicos y mejoramiento en la mayoría de las viviendas
4. Corazón de manzana 23 y el costado izquierdo de la manzana 22 por la calle 10 hasta la carrera 14.
5. Lote de mayor extensión en la esquina de la calle 12 con carrera 12
6. El costado derecho de la calle 13 hasta la urbanización Primero de Mayo.
- 7.

Artículo 108. Tratamiento de Conservación. Se define como el tratamiento que se aplica a aquellas áreas, edificaciones o elementos de la ciudad, que por razones de homogeneidad en usos y estructuras físicas, o por su capacidad testimonial, documental o por su destacado valor urbanístico, arquitectónico, tipológicos, morfológicos, histórico, artísticos, culturales y ambientales deben ser protegidos y conservados mediante la aplicación de normas especiales que limiten la transformación de su estructura física y de los elementos constitutivos.

Se estableció una zona que resaltan en su gran totalidad el estilo republicano, (arquitectura de fundación) localizándose a ambos costados de la calle 9 (calle Real) hasta el parque principal y continua hacia el oriente la parte alta del casco urbano y abarca las manzanas 25, 26,27,28,29 y parte de los costados frontales de estas manzanas hasta la carrera 5ª.

Parágrafo 1: El municipio debe desarrollar en el corto plazo un estudio para identificar y puntualizar los elementos y/o conjuntos patrimoniales que posee y a partir de los resultados obtenidos desarrollar un Plan Especial de Protección.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 109. Tratamiento de Redesarrollo. Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “áreas en transformación”, y cuyo propósito de desarrollo es orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas con localización estratégica en el municipio de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

La zona de reedificación esta comprendida por lotes sin restricciones geológicas y topográficas y con muy baja densidad, es una zona que no se han logrado conformar en su totalidad, sus construcciones son de baja altura.

Estas zonas están localizadas en cuatro sectores:

1. En la urbanización La Cabaña, calle 10 entre carreras 5A y 6.
2. En la urbanización Castillos de Occidente, sector comprendido por la calle 8ª entre carrera 7 y la propiedad de la familia Carvallo Suescun.
3. La Urbanización del Llano de Montaña y los predios de pendientes altas en la vía denominada el Talud.
4. Esta zona comprende un sector central del casco urbano por la carrera 11 de la calle 9 a la 13 y por la calle 12 entre carreras 10 y 14, en donde abarca las urbanizaciones Florida Nueva y La Primero de Mayo.

Artículo 110. Zona de Conformación: Esta es la zona de mayor área en el casco urbano, ya que corresponde en su mayor parte a la ampliación del perímetro urbano, en ella se ha venido dando un desarrollo urbanístico desorganizado, y sin criterios de conformación de manzanas, continuidad de vías y la cesión de espacios para equipamiento y espacio público que hoy, si exige la Ley/388/97.

La zona de conformación presenta condiciones y oportunidades, para que se realice un desarrollo urbanístico programado y concertado, en donde prime el espacio público, y se pongan en marcha las medidas preventivas y de desarrollo planificado contemplados en el nuevo Estatuto de Usos de Suelo Urbano y Rural del Municipio.

En estas zonas de conformación la prestación de servicios públicos es de fácil acceso y por esta razón su desarrollo debe tener prioridad de tipo estratégico.

1. Los predios que conforman la parte norte del Llano de Montaña y el Chagualar.
2. Los predios desde Rancho Bernardos hacia el Palmar y el sector de la virgen del llano hasta la escuela y la Urbanización Ayamonte (Vía de los comunes)

Artículo 111. Tratamiento de Desarrollo: Esta es la zona de mayor área en el casco urbano, ya que corresponde en su mayor parte a la ampliación del perímetro urbano, en ella se ha venido dando un desarrollo urbanístico desorganizado, y sin criterios de conformación de manzanas, continuidad de vías y la cesión de espacios para equipamiento colectivo y espacio público que hoy, si exige la Ley/388/97 y Decreto 1504/98.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Esta zona presenta condiciones y oportunidades, para que se realice un desarrollo urbanístico programado y concertado, en donde prime el espacio público, y se pongan en marcha las medidas preventivas y de desarrollo planificado contemplados en el nuevo Estatuto de Usos de Suelo Urbano y Rural del Municipio. En esta zonas de conformación la prestación de servicios públicos es de fácil acceso y por esta razón su desarrollo debe tener prioridad de tipo estratégico.

Artículo 112. Tratamiento de Alto Riesgo. Son zonas en donde por condiciones geológicas, inundación, deslizamientos o movimientos de masa, o susceptibilidad a amenazas naturales o antrópicas y a la existencia de vulnerabilidades del área, deben impedirse desarrollos de asentamientos humanos, y más bien destinarse a proyectos de mitigación que sirvan de soporte ambiental.

Estas zonas están localizada en:

1. la calle 13 entre carreras 10 y 11A en el margen izquierda de la quebrada La Sopetrana, allí se presenta socavamiento de la quebrada.
2. Ambos costados de la vía que une el Llano de Montaña con la carrera 10, allí se presentan deslizamientos constantes de la ladera.
3. En el costado izquierdo de la vía que conduce a Medellín en el sitio denominado el talud al la altura de la curva se presenta una depresión en la vía
4. En el costado izquierdo de la calle 8 entre carreras 11 y 13, en donde se presenta una falla produciendo un movimiento de masa de la ladera.

Artículo 113. Tratamiento de Reubicación. Donde las actividades son incompatibles con sus usos o porque se encuentran localizadas y sometidas a riesgos geológicos o hidrológicos o por que deben ser reubicadas por estar en uso no conforme. Esto se da en las zonas de asentamientos espontáneos o en zonas cercanas a quebradas.

En el municipio de Sopetrán que deben ser reubicadas, son aquellas que se localizan:

1. Las casas que se localizan entre la quebrada La Agua Mala o Llorona y la calle 8, estos sitios serán utilizados para la construcción del conector de aguas residuales.
2. La quebrada Sopetrana, en el tramo entre las carreras 10 a 14 deben ser desalojados por los socavamientos producidos por la misma y en el tramo comprendido por la Calle 12 y la quebrada, entre carreras 7 y 10 en este espacio decretar un uso del suelo recreativo (parque urbano y Cordón ecológico, con su respectivo amoblamiento).

Artículo 114. Tratamiento de Renovación. Son sectores donde se radicado un barrio de prostitución, o son sectores deprimido por la pobreza, dotados de una infraestructura muy baja por lo cual es necesario adoptar normas para incentivar procesos de transformación de la vivienda acorde a su entorno como son:

1. Sector de la quebrada El agua Mala en la calle 8 entre carreras 7 y 11 y el sector el Porvenir.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. El la manzana 22 en la calle 10 con carrera 14 se encuentra un callejón y allí se localizan una zona de talleres de mecánica.
3. El llamado sector de la barranca en la calle 12 entre carreras 7 y 10.

Artículo 115. Tratamiento de Vivienda de Interés Social: Son las áreas localizadas dentro del perímetro urbano destinadas a la realización de proyectos y programas de vivienda de interés social tal como lo dispone la Ley 388/97 y la ley de vivienda. Esta zona se localiza en la carrera 14 entre calles 10 y 12B.

Artículo 116. Tratamiento de Espacio Público y Equipamientos colectivos. Se definen como áreas o pulmones verdes dentro de la estructura urbana, que rompan con la monotonía del espacio construido.

Para el caso de Sopetrán, se definen las siguientes:

1. Parque Principal localizado entre calle 9 y 10 y carreras 9 y 10
2. El Parque "José María Villa" como área cultural y cívica, localizado en la carrera 12 con calle 13 a un costado del Hospital.
3. Cancha polideportiva, coliseo y la Concentración educativa.
4. Hospital Horacio Muñoz Suescun.
5. Parque lineal La Quebradita; este sitio esta catalogado según conceptos y análisis de amenazas y riesgos realizadas por entidades y expertos en suelo no apto para la construcción de vivienda por lo tanto su uso es forestal o recreacional.
6. El asilo San Bartolomé.
7. El atrio y la iglesia Nuestra señora de la Asunción y la Escuela Jose Maria Villa.
8. El Cementerio de Sopetrán.
9. La capilla del Orfanato.
10. Parque de Ferias y Ganados.
11. Plazoleta del Llano de Montaña.
12. Parque Infantil.
13. Cancha del Chagualar.

Artículo 117. Tratamiento de Protección Urbana: Son zonas no aptos para la construcción por altas pendientes, zonas de amenazas y requieren obras que mitiguen y estabilicen los terrenos. Además se debe impedir nuevas edificaciones. En el Municipio se ha definido como tal, la ladera del cerro inmediato al desarrollo de parte urbana y las zonas que por su inminente riesgo requieran que se suspenda cualquier tipo de construcción.

Se ha denominado "Cerro Alto Mirador de Sopetrán", como zona de amortiguamiento ambiental y mirador paisajístico de la población. Se recomienda la congelación de estos terrenos y repoblamiento con especies nativas de tipo protector y la construcción de un gran sendero ecológico y el mirador respectivo con estructura muy liviana.



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

CAPITULO II

Usos, Indices y Cesiones para los Diferentes Tratamientos

Artículo 118. Usos y tratamientos. Según las zonas homogéneas y los tratamientos aplicados sobre cada una de ellas se asignan los usos, índices y densidades en la siguiente tabla.

TRATAMIENTO	USO SUELO	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE OCUPACION	CESIONES
CONSOLIDACION	Residencial, Comercial	2 – 2.5	60%	0
CONSERVACION	Residencial, Comercio, institucional y de servicios.	2 – 2.5	60%	35%
REDENSIFICACION	Residencial, Comercial	2.5 – 3	70%	35%
DESARROLLO	Residencial, Recreacional, Comercial e Institucional	2.5 – 3	70%	35%
ALTO RIESGO	Forestal, Recreacional	No Aplica	No Aplica	No Aplica
CONFORMADO	Residencial, Comercio, institucional	2 – 2.5		
REUBICACION	Forestal, Recreacional	No Aplica	No Aplica	No Aplica
RENOVACION	Residencial, Comercial, Institucional, Recreacional	2 – 2.5		35%
VIVIENDA INTERES SOCIAL	Residencial estrato 1 - 2	2 – 2.5		35%
ESPACIO Y EQUIPAMIENTO PUBLICOS	Recreacional, centro de Información Turística y Cultural	No Aplica	No Aplica	No Aplica
PROTECCION URBANA	Forestal, Recreacional	No Aplica	No Aplica	No Aplica

Índice de Construcción: Es la cifra que multiplicada por el área del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir.

Índice de Ocupación: Es la cifra que indica el porcentaje máximo de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones.

Cesiones: Es el porcentaje del área del lote destinada a vías, zonas verdes públicas y parqueaderos públicos.

TITULO VII
PLANES PARCIALES

CAPITULO I

Definición, Conceptos, Características, Parámetros para su Adopción

Artículo 119. Marco Legal del Plan Parcial: Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los esquemas de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión urbana, que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, permitiendo la ejecución asociada de los proyectos específicos.

Artículo 120. Conceptos básicos de los Planes Parciales Podrán ser formulados y aprobados planes parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión del municipio de Sopetrán, y en cualquier momento durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto y las siguientes normas:

- Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración de la administración municipal para su aprobación en suelos de expansión y en zonas con tratamiento de desarrollo, renovación urbana, mejoramiento integral y conservación, deberán contemplar como área mínima a planificar mediante este instrumento, el área del correspondiente polígono.
- De igual forma, los planes parciales propuestos en suelos con tratamientos de redesarrollo y consolidación tendrán como áreas mínimas a contemplar, una manzana de las existentes al interior del polígono en particular.
- La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, para la posterior aprobación del Alcalde, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

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

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación será la encargada de presentar y recoger del Consejo de Planeación, las recomendaciones y consideraciones que allí se expresen sobre el proyecto de plan parcial.

Artículo 121. Clases de Planes Parciales. Para el municipio de Sopetrán se adoptan las siguientes clases de Planes Parciales en función de las características del área objeto del desarrollo, objetivos y directrices, los planes parciales se desarrollarán de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para el suelo urbano. Los planes parciales se clasifican en:

1. De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido: Conservación, Conformación, Consolidación, Redensificación, Alto riesgo, Mejoramiento Integral, Vivienda de Interés Social, Espacio y Equipamientos Públicos, Reubicación, Desarrollo y Renovación Urbana.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. Planes Parciales de Carácter Prioritario: los cuales se diferencian de los otros, por la importancia de su desarrollo y ejecución para mantener, restaurar o mejorar las condiciones del entorno urbano del municipio.
Para el municipio de Sopetrán no se establecen planes parciales de carácter prioritario.

Artículo 122. Contenido de los Planes Parciales: La Ley 388/97, los contenidos de los Planes Parciales se caracterizan de la siguiente forma:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de la actuación urbanística contemplada en el Plan Parcial o Local.
2. La definición precisa de los espacios y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles, el suministro ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios o inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otro mecanismo para garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos específicamente caracteriza los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana, objeto de plan; definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, entre otras normas.
4. La definición del trazado y características del espacio público, las vías, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria, de las redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos, de interés público o social como templos, centros de docencia y salud, espacio público y zonas verdes destinadas a parques complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. Los demás necesarios para complementar el planteamiento de las zonas determinadas de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelos, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
7. La Ley establece que los Planes Parciales podrán ser propuestos ante la autoridades de Planeación Municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del Esquema de Ordenamiento , ni sus normas estructurales.

Artículo 123. De la Propuesta de Plan Parcial: La propuesta de plan parcial podrá hacer uso para su formulación de los incentivos propuestos en cada polígono en cuanto a mayor



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

aprovechamiento en índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente mencionadas. De igual manera, la propuesta deberá incorporar los elementos determinantes y vinculantes definidos por el presente Esquema de Ordenamiento, tales como los sistemas estructurantes y demás normativas de carácter estructural y general, contempladas para la correspondiente zona de tratamiento.

Parágrafo 1. Cuando el municipio lo considere conveniente o cuando la iniciativa privada lo recomiende, podrá proponerse la formulación de un Plan Parcial que comprenda una o varias áreas de las definidas para desarrollo por Plan Parcial en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 124. Criterios para la Ejecución de un Plan Parcial: Los criterios son:

1. Desarrollar por polígonos delimitados por elementos naturales como las quebradas o bordes de pendiente, y por límites de predios, a fin de facilitar la propuesta urbanística del respectivo plan parcial.
2. Las cesiones de suelo público establecidos deben ser dejados al interior del polígono con el fin de lograr el equilibrio y funcionalidad urbana en el plan parcial.
3. Los equipamientos colectivos deberán proponerse y construirse según los lineamientos del Plan de espacio Público y Equipamientos, el cual deberá establecer los requerimientos en cantidad, tipología y localización de los equipamientos en la zona urbana, asimismo el respectivo plan parcial deberá definir las características de la población que habitará el área objeto del plan parcial, con el objetivo de que los equipamientos construidos respondan a las demandas de la población habitante.
4. La localización del espacio público con criterio de centralidad, de acuerdo a su carácter de elemento estructurante. En las zonas urbanas no consolidadas es de vital el desarrollo de los proyectos de Parques lineales como los espacios públicos de mayor aporte ambiental, urbano, social y turístico.
5. Las normas para el desarrollo del plan parcial serán las definidas para el tratamiento urbanístico aplicado, sin embargo el plan parcial podrá proponer las propias normas, siempre y cuando estén lo suficientemente soportadas en un esquema urbanístico integral de alta calidad y adecuada articulación al suelo urbano consolidado.
6. La propuesta urbana del plan parcial deberá estar suficientemente articulada al Modelo de Ocupación establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial, cumpliendo así sus disposiciones específicas.
7. Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que su área y delimitación sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, estando sujetas sus propuestas al cumplimiento de las normas estructurales y generales, particulares para cada zona de tratamiento.
8. Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales serán el instrumento único a través del cual se definirán unidades de actuación urbanísticas, como mecanismo que permite el reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de la operación en su conjunto y el logro de los objetivos del plan parcial y por ende del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
9. En un plan parcial podrán definir el número de unidades de actuación urbanística que sean necesarias para el logro de sus objetivos, pudiendo también no existir ninguna, si



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

por intermedio de cooperación entre partícipes u otros instrumentos, se logra el reparto de cargas y beneficios y el logro de los objetivos de desarrollo propuestos.

10. Las áreas de cesión en el suelo correspondiente a las obligaciones urbanísticas y constructivas se aporta en la correspondiente área del plan parcial, en las siguientes zonas de tratamiento de renovación, redesarrollo y desarrollo. La localización del suelo para equipamientos y áreas libres y verdes correspondientes a las obligaciones urbanísticas y constructivas se determina en el plan parcial, así mismo la destinación de cada área.

Artículo 125. De las Condiciones para su Aprobación: Serán condición principal para su aprobación el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios, en el conjunto del área cobijada por el plan parcial, a través de los instrumentos complementarios previstos por la ley, como las unidades de actuación urbanística, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos de construcción y desarrollo al interior del plan parcial y otros que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito por el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial

Artículo 126. De la Reglamentación Específica para los Planes Parciales. La administración municipal, expedirá una reglamentación específica, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación social y gestión urbanística que deberán seguir los Planes Parciales a partir de las reglamentaciones nacionales existentes.

Artículo 127. De las vías en los planes parciales y las unidades de actuación urbanística. En desarrollo de los planes parciales y de las unidades de actuación urbanística deberán ser construidas y cedidas todas las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales planteadas por los mismos. Para las vías de carácter nacional, departamental y municipal solo se exigirá la cesión de la faja real requerida y el movimiento de tierra a nivel de rasante, salvo en los casos donde se necesite acceder por ellas, situación en la cual se deberá construir la parte requerida.

Artículo 128. Se adopta el Decreto 2181 de 2006 o los que modifiquen o deroguen. Reglamenta los planes parciales, en lo concerniente a la elaboración, contenidos y procedimientos para su aprobación en el municipio de Sopetrán.

**TITULO VIII
NORMAS GENERALES**

**CAPITULO I
Vivienda y Normas de Habitabilidad**

Artículo 129. Vivienda: Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

Artículo 130. Normas de Habitabilidad: Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios.

Artículo 131. Normas Mínimas y Normas Máximas: Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluidas la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precaver los recursos de la comunidad, evitándose que individualmente se despilfarran esos recursos al llegar a densidades muy bajas que puedan redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados.

Parágrafo 1. Cuando se supere el área máxima señalada por vivienda, se deberá pagar el doble del valor requerido para obtener la licencia de construcción; estos recursos serán destinados a la rehabilitación de barrios subnormales o a la reubicación o reasentamiento de sectores que ocupen zona de uso no conforme.

Artículo 132. Lote: El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de setenta y dos (72) metros cuadrados por unidad de vivienda. Para vivienda bifamiliar será de ochenta (80) metros cuadrados y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis (6) metros lineales. Para vivienda multifamiliar el área mínima del lote será de cien (100) metros cuadrados para tres (3) viviendas y/o apartamentos. Por apartamento adicional se sumará a esta área mínima 20 metros cuadrados de área útil; de igual manera, después del segundo apartamento, por cada apartamento adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos (2) metros; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de ocho (8) metros lineales; una construcción de cuatro (4) unidades de vivienda, deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros lineales, el máximo edificable será de 4 pisos.

Parágrafo 1. Los predios o fundos que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar a la vigencia del presente acuerdo, podrán destinarse a otras actividades sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

Artículo 133. Vivienda Bifamiliar: Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes a la calle, el área mínima de lote individualizado será de ochenta (80) metros cuadrados con un frente mínimo de 7 metros lineales.

- El máximo permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- El máximo permisible para viviendas multifamiliares, será de ochocientos (800) metros cuadrados del área del terreno.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 134. Edificio de Apartamentos: Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres (3) o más viviendas de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

Artículo 135. Área Mínima de Predios de Apartamentos: Será de cuarenta y dos (42) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento.

Artículo 136. Vivienda de Interés Social Individual: Aquella que por bajo nivel económico del propietario y por no poseer el área exigida por el Estatuto de Planeación y Desarrollo del municipio para su respectiva construcción, será considerada como caso especial. La vivienda de interés social será prioritaria dentro del desarrollo urbanístico del territorio. Ley 388/97, y acuerdos reglamentarios.

Parágrafo 1. El área de construcción será definida por la Junta del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana con la asesoría del Director de la Secretaría de Planeación quienes deberán estudiar los casos en forma individual.

Parágrafo 2. Para poder considerar cada caso es necesario que el propietario esté debidamente sisbenizado.

Artículo 137. Conjuntos de Vivienda de Interés Social: Cuando el setenta y cinco por ciento (75 %) y más de las viviendas de toda la urbanización o conjunto arquitectónico y urbanístico, estén calculados con un precio de venta a los presuntos adjudicatarios, menor al equivalente de doscientos salarios mínimos legales mensuales, o unidad similar que se pueda determinar en el futuro dentro la vigencia de este Acuerdo; se considerará que dichas viviendas tienen el carácter de interés social.

Artículo 138. Inquilinatos y subdivisión de viviendas, Queda totalmente prohibido la subdivisión de viviendas con corredores comunes para formación de Inquilinatos. Toda subdivisión de viviendas deberá presentar entradas y corredores independientes a demás de un área mínima de 60 metros cuadrados

Artículo 139. Nomenclatura: Se define como punto de referencia de la ubicación de un inmueble al interior del casco urbano, el costado occidental del parque principal, donde actualmente funciona la alcaldía municipal, en el cruce de la Calle 10 (José María Villa) con la Carrera 10 (Carrera Bolívar), siendo este el punto de partida para la nomenclatura.

- Se denominaran calles aquellas vías que posean orientación oriente-occidente y su numeración aumentará a partir de la Calle 10 (Calle José María Villa) hacia el Norte y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía.
- Se denominan Carreras aquellas vías que poseen una orientación sur-norte y su numeración aumentará a partir de la carrera 10 Carrera Bolívar hacia el Occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Las numeraciones tanto de las Calles como de las Carreras será de forma alfanumérica y esta compuesta por un número y adicionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.
- Las manzanas se identifican con el número de la calle menor, separado por un guión del número de la carrera menor, entre los cuales esta comprendida la manzana.
- Los lotes se enumeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con carrera menor, siendo el lote de esquina el número uno.
- La nomenclatura de una edificación está compuesta por el nombre y número de la vía a la cual da frente, el número de la vía de menor numeración de su mismo costado y separado por guión la distancia aproximada en metros desde el borde interior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.
- La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente: La nomenclatura general de la edificación de acuerdo a lo establecido en el Artículo anterior y un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso o nivel separado por un guión del número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.
- Cuando se trate de agrupaciones de edificios sin frente directo a la vía, solamente se le debe asignar una placa que identifique el acceso general.
- La secretaría de planeación municipal será la encargada de asignar o modificar la numeración vial y de las propiedades dentro del municipio de Sopetrán, además dicha entidad será la encargada de autorizar la colocación de placas de esquina; las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de las construcciones donde sean colocadas. Al Concejo Municipal les queda la facultad de cambiar o modificar el nombre a las respectivas vías.

CAPITULO II

Normas para Establecimientos de Uso Comercial y de Servicios

Artículo 140. Establecimientos Comerciales y de Servicios: Se considera comercial o de servicios los establecimientos, edificaciones o predios destinados al intercambio o la compraventa de bienes o servicios. Se clasifican las células comerciales o de servicios que normalmente se constituyen en el Territorio Municipal en los siguientes grupos:

Grupo Uno: Células comerciales o de servicios de frecuentación cotidiana o periódica por los hogares y cuya contigüidad a predios destinados a vivienda o dentro de los mismos no ocasionan problemas mayores de carácter ambiental, urbanístico o social, tales como:

- **Alimentos y bebidas:** Carnicería, frutas y legumbres, panadería, tiendas y graneros, salsamentarias, venta de pollo, pescadería y mariscos, productos lácteos (queso, mantequilla y similares), rancho, expendio de licores, conservas, frutas finas, toldos.
- **Artículos farmacéuticos y de tocador:** Medicamentos y productos farmacéuticos, Artículos dentales, cosméticos, perfumes y demás productos de belleza.
- **Vestuario:** Prendas de vestir para hombre, mujer o niño, telas y tejidos en general.
- **Papelería y revistas.**



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- **Servicios y varios:** Floristerías, agencias de arrendamiento, administración de bienes inmuebles, peluquería y salón de belleza, repostería y bizcochería, restaurantes, fuentes de soda y similares, servicio de lavandería, teñido de prendas de vestir, servicios de reparación de vestuario o Artículos domésticos, servicios médicos de sanidad (consultorios, laboratorios, etc.), Secretarías o locales de servicios profesionales o técnicos, garajes y aparcamientos.

Grupo Dos: Establecimientos comerciales o de servicios de frecuentación periódica u ocasional por los hogares con ventas al detal que por lo mismo conviene que se sitúen cerca a las viviendas, pero con predios especiales destinados únicamente a las viviendas, o si se trata de predios en condominio o proyectos de conjuntos arquitectónicos y urbanísticamente integrados, en áreas o pisos debidamente aislados, a juicio o con el visto bueno de la Junta de Planeación. Podrán sumarse a las agrupaciones de estas células las del grupo 1. En el caso de agruparse varias células, podrán tener áreas de estacionamiento en común, cumpliendo las normas que se estipulan al efecto según las zonas. El acceso vehicular no se hará directamente desde las vías colectoras, la clase de establecimientos de este grupo son normalmente:

- **Alimentos y bebidas:** Supermercados, comisariatos, mercados privados y similares.
- **Combustibles:** Carbonerías y estaciones de servicio, lubricantes y aceites al detal, venta de gas y productos accesorios.
- **Ferretería y construcción:** Artículos eléctricos para construcción, almacenes de vidrio y pinturas, Artículos de plomería, ferretería en general y depósito de materiales para la construcción.
- **Maquinaria y equipo industrial:** Bicicleta y repuestos para las mismas, llantas, máquinas de coser eléctricas o mecánicas de uso doméstico, repuestos y accesorios para automotores, venta de automotores.
- **Muebles:** Artículos electrodomésticos, colchones y accesorios, cortinas, alfombras, tapetes, persianas, lámparas, porcelanas y demás Artículos de lujo, muebles para el hogar o la Secretaría.
- **Varios:** Artículos para deporte y juguetería, Artículos de cuero y similares, Artículos para la familia en general, cacharrerías, bazares, empaques de fique, cartón, plásticos y otras fibras, joyerías y relojerías, librerías, marqueterías, sogas, cables, cordajes, redes de cáñamo o algodón, fique o cuero, supermercados que, además de alimentos venden misceláneas y otros Artículos de consumo como ropa, zapatos, juguetes, ferretería, medicamentos y similares, utensilios de plástico, viveros, materas y productos de jardinería, venta de discos, venta de pegantes o impermeabilizantes y similares, Artículos topográficos, chazas.
- **Servicios:** Agencias de loterías o chances y similares, clubes sociales, cines, casinos, juegos electrónicos y otros, cafetería, lonchería, pizzería piqueteadero, asadero, hamburguesería, ostrera y autoservicio, copias heliográficas, contratistas de construcción, estudios fotográficos o comerciales y artísticos, funerarias, fondas, bares, café, cantinas, tiendas mixtas, heladerías, estaderos, centros artísticos, fuentes de soda y salón de té, servicio de limpieza, lavado de automóviles y fumigación, etc, vigilancia y



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

similares, hoteles, pensiones, residencias, hospedajes, establecimientos bancarios y financieros.

Grupo Tres: Establecimientos comerciales o de servicios frecuentados generalmente por clientes especiales ocasionalmente, o en razón de compraventas al por mayor con fines de reventa, que normalmente no requieren estar junto a las viviendas o aún son nocivas para ello y que pueden estar interrelacionadas a otros usos distintos al residencial con un radio de atención que va mucho más allá de la población urbana de la ciudad, atendiendo también al municipio y a la región. En el caso de agrupación de varias células, se podrán establecer áreas comunes de estacionamiento, cumpliendo las normas de espacio estipuladas por zonas y podrán sumárseles células de los grupos 1 y 2. El acceso vehicular no podrá ser directo desde las vías colectoras. La clase de establecimientos de este grupo son usualmente:

- **Alimentos y bebidas:** Distribuidora de abarrotes y víveres, carnes, pescados, pollos, frutas, legumbres, tubérculos, gaseosas y demás bebidas, grasas y aceites vegetales, huevos, hielo, helados y similares, productos agropecuarios, quesos, mantequilla y demás productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos, dulces, conservas, etc.
- **Combustibles:** Gas propano y otros combustibles lubricantes.
- **Medicamentos:** Artículos dentales, cosméticos y perfumería y demás productos de belleza, medicamentos y productos farmacéuticos.
- **Ferretería y construcción:** Materiales de construcción, eléctricos en general, ferretería y plomería, productos de hierro o acero para la industria y la construcción, depósitos de madera.
- **Maquinaria y equipo:** Automotores y repuestos, maquinaria en general, repuestos y accesorios, chatarra y Artículos de segunda.
- **Varios:** Artículos para escritorios, Artículos de vidrio, Artículos para hogar, vajillas, betunes, detergentes no biodegradables, desperdicios y similares, jabones, velas y cebos, material fotográfico y elementos de rayos x, periódicos, productos químicos, plásticos, papeles y bolsas de papel plástico, telas de cabuya, costales, Artículos de cuero y similares, fungicidas, herbicidas, joyas y relojes, libros y papeles, pegantes e impermeabilizantes, representaciones de mercancías varias, nacionales o extranjeras.
- **Telas y prendas de vestir en general.**
- **Muebles y equipos para Secretarías y profesionales.**
- **Servicios:** Alquiler de maquinaria técnica, agentes de aduana y de seguros, colocadores de pólizas y corredores de seguros, griles y discotecas, hoteles y moteles, juegos deportivos, billares y similares, prenderías, radiodifusoras, servicios de sistematización y similares, servicios médicos (clínicas, etc.), servicio de asesoría e interventoría, transporte aéreo y terrestre, trilladoras, compraventa de propiedad raíz, venta de lotes y osarios en parque-cementerios, funerarias y salas de velación, galleras, empacadoras.

Artículo 141. Facultades a la Secretaría de Planeación: La unidad de Planeación podrá ampliar y completar el listado anterior, que deberá ser aprobados por la Junta de Planeación.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 142. Certificado de Ubicación: Para que un establecimiento inicie actividades al público, deberá cumplir con el certificado de ubicación expedido por la Secretaria de Planeación Municipal, además de las normas y leyes vigentes.

**CAPITULO III
NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL**

Artículo 143. Establecimientos Industriales: Se consideran industriales los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos o a la explotación y transformación de materia prima. Se clasifican en grupos tomando como base su grado de nocividad y necesidad respecto de la vivienda y sus moradores o de otros tipos de establecimientos, a su tamaño y dotación energética.

Grupo Uno: Pequeñas industrias o talleres, que no ocupen un área mayor de 100 m² y en los cuales la potencia que utilicen no sobrepase los 10 Kw, y, talleres o industrias que ocupen una superficie hasta de 400 m² podrán ubicarse en zonas urbanas y suburbanas previamente establecidas por Planeación Municipal, según las normas y leyes vigentes y cuya potencia no supere los 20 Kw y cumpla las siguientes actividades:

- **Alimentos y bebidas:** Chocolates y confites, conservación de frutas y legumbres, envases de frutas, conservas, salsas, hielo y helados, productos de panadería, bebidas no alcohólicas.
- **Automotores:** Reparación de baterías, generadores y servicio de montallantas, taller de reparación de automotores.
- **Cementos:** Cerámica, lozas alfarería, productos de arcilla para construcción.
- **Cueros:** Maletas, papeleras, guarnieles, carteras o similares, manufactura de Artículos de cuero, papelería.
- **Eléctricas:** Alambres y cables para conducción, materiales eléctricos para instalaciones y aparatos electrodomésticos, maquinaria eléctrica y reparación.
- **Maderas:** Cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles para colegio, muebles de mimbre, junco y otros materiales, reparación de muebles y obras de madera, carpintería, secado e inmunización de la madera.
- **Metales:** Artículos de hojalata, alambre y aluminio, metales no ferrosos (excepto preciosos), reparación de vehículos y bicicletas, manufacturas y reparación de Artículos metálicos como muebles, puertas, rejas, ventanas, taller de soldadura.
- **Otras industrias:** Reparación de aisladores para instalar calentadores, neveras etc.; reparación o ensamblaje de aparatos electrodomésticos y accesorios de aparatos fotográficos y óptica, relojes, televisores, máquinas de escribir o calculadoras y registradoras, Artículos de lona, cortinas, tapicería, forrado, Artículos de mármol, granito y yeso, cal y papel; reparación de bicicletas, triciclos y partes; cigarrillos y cigarros, confección de manteles, servilletas y otras; conos para helados, edición de periódicos, encuadernación, artes gráficas, escobas, trapeadoras, cepillos, brochas, etc.; fotograbado y zincograbado, instrumentos de música, instrumentos profesionales científicos, joyas y Artículos conexos, juguetería, productos deportivos, talleres de repujado y charolado, tipografías, litografías, editoriales, vidrio y sus derivado y otros.
- **Químicas:** Productos farmacéuticos.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- **Textiles:** Confecciones de textiles, manufactura de lana, tejidos de puntos en algodón y otras fibras, tejidos de fibra dura.
- **Vestidos:** Prendas de vestir para hombre, mujer y niño, reparación de calzado.
- **Reparación:** Objetos domésticos y de uso personal, equipos para Secretaria y aparatos científicos.

Grupo Dos: Establecimientos o unidades, que por sus características tolerables y por ser necesarias por la ubicación del empleo y necesidad de consumo de la comunidad, pueden emplearse en zonas de actividad mixta o en núcleos de uso predominantemente industrial, en proximidad de zonas residenciales o de otros usos, dotados de aislamientos de zonas verdes de protección, en las franjas de contacto, de 10 metros de ancho por lo menos. Se consideran aquellos que ocupan un área mayor de 400 m² y que requieren una potencia de más de 10 kw. Las actividades aceptadas son en principio las siguientes:

- **Alimentos y bebidas:** Alimentos diversos (Leche pasteurizada y derivados lácteos como quesos y mantequilla, preparación y elaboración de carnes, jamones o embutidos en pequeña escala), bebidas y aguas gaseosas, chocolates y confites, conservación de frutas y legumbres, envase de frutas, conservas y salsas, envase de encurtidos, jugos, mermeladas, jaleas, sopa, frijoles o legumbres, hielos y helados, levaduras y polvos de hornear, productos de panadería, procesadora de pescado y mariscos.
- **Automotores:** Carrocerías en general, cortinas metálicas y otras fibras, maquinaria automotriz, piezas y partes para automotores, portamaletas y similares, registradoras para buses, taxímetros.
- **Cueros:** Artículos de cuero de uso industrial, cueros artificiales.
- **Eléctricos:** Maquinaria eléctrica y su reparación.
- **Maderas:** Artículos para uso industrial, cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles para colegio, muebles en mimbre, junco y otros materiales, reparación de madera (aserríos) y conservación, mueblería en general.
- **Maquinaria:** Maquinaria agrícola o industrial y su reparación, piezas o partes de las mismas, manufacturación de molinos y herramientas normales o quincallería.
- **Metales:** Fabricación de Artículos de hojalata, alambre y aluminio, cuchillería, metales no ferrosos excepto metales preciosos, puertas, ventanas.
- **Otras industrias:** Fabricación o reparación de aisladores para instalar calentadores, neveras, etc.; alambres y cables desnudos, aparatos electrodomésticos y accesorios, Artículos de lona y cortina, Artículos de mármol, granito, yeso, cal o papel, Artículos refractarios, bicicletas o triciclos y sus partes, blanqueo y teñido de hilazas, bombillas y similares, cajas de cartón liso y corrugado, cigarrillos y cigarros, cordajes, curtidoras, grasas y aceites animales o vegetales, correas para transmisión, forros para vehículos, discos fonográficos, agujas y cassettes, etc.; edición de periódicos, encuadernación y artes gráficas, ensamblaje y reparación de equipo de Secretaria, ensamblaje y reparación de máquinas, estampados y teñido de telas, hormas y plataformas para zapatos; instrumentos profesionales y científicos, joyas y Artículos conexos, juguetería, laboratorios dentales, ortopédicos, molinos, desmontadora de algodón, planchas de cartón para construcción, piladora y trilladora de maíz, trigo, etc.; productos deportivos, productos de desperdicios textiles, sombrillas, tipografías, litografías, editoriales u otros.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- **Química:** Artículos o utensilios de plástico, telas, cosméticos y/o perfumes, etc., pinturas, colores, barnices y tinta, productos farmacéuticos.
- **Textiles:** Confecciones de textiles, textiles no incluidos en otros grupos, manufacturas de lana, tejidos de punto, algodón y otras fibras, tejidos de fibra dura.
- **Vestidos:** Calcetería de algodón, seda, nylon o lana, calcetería para mujer, de caucho y goma, prendas de vestir hombres, prendas de vestir para mujer y niño, ropa interior de algodón y nylon, lana, seda, sombrillas, zapatos en general.

Grupo Tres: Establecimientos cuyos procesos de producción pueden generar efectos sobre el medio ambiente y que ameritan una ubicación especial y en ciertos casos tratamiento apropiado por las causas o efectos nocivos o molestos que generan, tanto para sus trabajadores como para las personas que se desenvuelven en zonas vecinas. En cada caso la Secretaría de Planeación y las entidades competentes determinarán previamente a la instalación, el tipo de medidas protectoras. Se incluyen algunos establecimientos ya indicados en otros grupos cuando ocupan más de 400 m² y requieren más de 20 kw de potencia. Las actividades contempladas son las siguientes:

- **Alimentos y bebidas:** Alimentos para animales, aceites para la mesa, condimentos, especias, vinagre, mataderos, cebos, gelatinas de procedencia animal.
- **Automotores:** Llantas y neumáticos.
- **Cementos:** Artefactos de asbesto-cementos, cerámicas, lozas y alfarería, productos de arcilla para la construcción.
- **Cueros:** Curtimbres.
- **Maderas:** Aserrío, pulpa de madera, papeles y cartón.
- **Metales:** Hierro para construcción, hierro y acero, metales preciosos, plantas de coque con residuos amoniacales, benzoles, etc.
- **Otras industrias:** Fabricación de asfalto para techado, bebidas alcohólicas, lubricantes, líquidos para frenos, productos de caucho, goma y fibras sintéticas, resinas sintéticas y caucho sintético, telas impermeables enceradas, hules, caucho, vidrio y sus derivados, pulverizadoras y trituradoras de piedras, rocas y minerales.
- **Química:** Detergentes no biodegradables, gases comprimidos, jabones para lavar, productos químicos especiales, fertilizantes, reencauchadora de llantas, sustancias y productos químicos, velas, ceras, betunes, pegantes, impermeabilizantes. De todas maneras estará sometido a lo contemplado en el Acuerdo 118 de 1996.

Grupo Cuatro: Industria extractiva: Extracción de arena, cascajo, piedra, arcilla, etc.

Artículo 144. Facultades a la Secretaría de Planeación: El secretario de Planeación, en coordinación con las entidades municipales, departamentales o nacionales, mantendrán estudios para modificar y adicionar las listas de clasificación de industrias expuestas en el Artículo anterior, en el sentido de definir las medidas de control y tratamiento que sean necesarias, así como fijar los niveles que consideren aceptables, entre otros de los factores de molestia como insalubridad o peligro, generación de ruido, humo, gases tóxicos, polvo olores, peligro de incendio o explosión, producción de desechos sólidos y líquidos, vibraciones, deslumbramiento, calor y volumen de tráfico, y para indicar los equipos



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

necesarios para suprimir esas condiciones (cuando se consideran intolerables y económicamente justificables), o establecer los debidos aislamientos de los linderos, el tipo de construcción o el uso de aparatos de control.

CAPITULO IV

Normas para Establecimientos de Uso Institucional y Recreativo

Artículo 145. Establecimientos Institucionales y Recreacionales: Se consideran de carácter institucional o recreacional los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la prestación, a diferentes niveles de servicios de orden social, asistencial, administrativo, de apoyo a la producción o de esparcimiento, públicos o privados, que son usufructuados en común. Se clasifican en grupos que son usuales en el medio y para los cuales normalmente hay recursos, de acuerdo al grado de frecuentación que de ellos hace el público y por consiguiente a su radio de acción territorial, así como su menor o mayor compatibilidad con las zonas predominantemente de vivienda o de otros usos.

Grupo Uno: Son aquellas unidades que normalmente deberían servir a un conjunto de 100 a 1000 viviendas y ojalá quedaran a una distancia menor de dos mil quinientos (2.500) metros para una concurrencia fácil a pie de los usuarios, que pueden ser personas de corta edad. Tales pueden ser:

- **Educación:** Establecimiento preescolar y/o escuela primaria en terrenos hasta de dos mil (2000) metros cuadrados.
- **Recreación:** Parque barrial o infantil y/o placa polideportiva.
- **Caseta Comunal:** (En el área rural o suburbana).

Grupo Dos: Son aquellas unidades que normalmente sirven a la escala conocida popularmente como sector urbano, con 1000 a 2500 viviendas o zonas de asentamiento rural disperso, de frecuentación cotidiana o periódica por todos los miembros de la comunidad, pero especialmente por adolescentes o jóvenes, que en general deberían estar a una distancia no mayor de cinco (5) kilómetros. Pueden ser los siguientes:

- **Educación:** Colegios de enseñanza secundaria.
- **Administración y apoyo a la producción:** Inspección, almacén social de víveres y medicinas; Secretarías de asistencia técnica y crediticia agropecuaria, establecimientos de comercialización y procesamiento agroindustrial en zonas rurales.
- **Recreación:** Unidad deportiva con canchas de fútbol y microfútbol, de baloncesto y voleibol, etc.
- **Social:** Casa comunal en el área urbana, centro o puesto de salud en zonas rurales.

Grupo Tres: Son unidades que prestan servicios generalmente a una comunidad municipal compuesta de 2000 a 8000 viviendas, a personas, jóvenes o adultos con frecuencia, a las cuales se concurre a pie o en transporte público, y que no deberían estar a más de treinta (30) kilómetros de distancia. Son:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- **Educación:** Institutos técnicos especializados, de enseñanza secundaria o postsecundaria, centro de capacitación de adultos par actividades manuales y oficios agroindustriales y otros de educación no formal.
- **Salud:** Hospital municipal y centro de atención básica.
- **Culto:** Templo y casa parroquial.
- **Administración:** Bomberos, subestación de policía, inspección de tránsito permanente, defensa civil, Secretarías municipales, Casa de la Cultura, Biblioteca Pública, correo, telecomunicaciones, Notaría, Secretaria de Registraduría y Instrumentos Públicos, Cementerio, Juzgados, Terminales de transporte, Recintos de ferias y exposiciones, locales de entidades descentralizadas de nivel nacional, departamental o municipal
- **Apoyo a la producción:** Plaza de mercado, centro de mercadeo agropecuario y almacenamiento, etc.
- **Recreacionales:** Complejo polideportivo con estadio pequeño con cancha de fútbol, pista atlética, canchas de baloncesto, de voleibol, de tenis, coliseo cubierto con piscina, sala de uso múltiple (gimnasios, etc.), teatro al aire libre; parque ecológico y similares.

Parágrafo 2. Toda actividad comercial: Que produzca ruidos, olores o contaminaciones, o signifiquen una amenaza para los vecinos o la estabilidad social de la comunidad, tales como talleres de pequeña industria, microempresas, talleres artesanales, talleres de mecánica, ebanistería, aserríos, depósitos de insumos agrícolas y todos aquellos que por su actividad contaminen el medio ambiente o pongan en peligro la integridad física de la comunidad, tendrán que someterse a un control estricto por parte de Planeación, sobre decibeles, olores, contaminación; y si es del caso, deberá presentar plan de manejo avalado por la entidad competente (Ley 99 de 1993 o del Medio Ambiente). En caso necesario, se determinará su ubicación en una zona semi-industrial, la cual estará comprendida entre los límites urbanos y la zona industrial.

CAPITULO V

Normas para Establecimientos de Uso Pecuario

Artículo 146. Establecimiento de Uso Pecuario: Es el destinado a actividades porcícolas, avícolas, equinas, bovinas y otras. Deberá reglamentarse de la siguiente forma:

Parágrafo 1. EN LA ZONA URBANA: Sólo se permitirá a escala doméstica la tenencia de especies menores. De conformidad con lo persepтуado en la ley 99/93 y sus decretos reglamentarios, lo estipulado en el código de convivencia ciudadana y demás normas sobre la materia. El control de excretas y residuos tendrá que hacerse en forma técnica, de modo que no cause perjuicios, como son malos olores, proliferación de insectos y contaminación ambiental.

Estas actividades tendrán que ser controladas por Saneamiento Ambiental del Departamento o Municipal, con el aval de la Secretaria de Planeación Municipal y las demás autoridades competentes, ajustándose a la Ley 99/93. Sin embargo podrán tener vacunos y equinos,



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

aquellas personas que tengan potreros adecuados para ello, cumpliendo con todas las normas ambientales y legales.

**TITULO IX
Normas sobre Volumen de las Edificaciones o Espacios Conexos para el Area
Desarrollada al interior del Perímetro Urbano**

**CAPITULO I
Asuntos Generales**

Artículo 147. Asuntos Generales: Se considera como área desarrollada dentro del perímetro urbano, aquella que está conformada por los predios dotados de los servicios públicos que prestaba la Administración en el casco urbanístico tal como se delimita en el Plano Delimitación del Suelo Urbano Suelo Suburbano y Suelo de Protección Urbano, Escala 1:3000.

La Ley 388/97 Esquema de Ordenamiento Territorial, busca mediante los reglamentos y normas propiciar el proceso de consolidación o de transformación que sufra el área, regulándola de manera a obtener una estructura del espacio urbanístico, acordes con las demandas de la población y el mejoramiento del nivel de vida y procurando la conservación del patrimonio inmueble de valor arquitectónico e histórico. Los alineamientos o hilos que se concedan en adelante, deberán atenerse a las fajas de derecho de vías.

Artículo 148. Zonas Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como de estatuir normas sobre el volumen de las edificaciones y espacios conexos, se divide el área en zonas de ocupación predominante del suelo que son las siguientes:

- Zonas de actividad múltiple.
- Zonas habitacionales o residenciales.
- Zonas especializadas.

**CAPITULO II
Normas Acerca de los Usos del Suelo, Areas de
Cesión y Aprovechamientos de Edificaciones**

Artículo 149. Lotes sin Edificar: En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta (2.50) metros, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector. En el área suburbana y rural el cerco deberá ser transparente o cerca viva. Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la instalación de murales



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

Parágrafo: La Secretaria de Planeación Municipal podrá determinar, a su juicio, la necesidad de dicho cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

Artículo 150. Lotes en Proceso de Construcción o Demolición: Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, se deberá además presentar las protecciones para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección de peatonales y vehiculares.

Parágrafo 1: Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, amerita dejar los ensanches requeridos para mejorar el sistema vial del municipio. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

Parágrafo 2: Los establecimientos comerciales y de otro orden que estén funcionando a la fecha de sanción del presente acuerdo, lo podrán seguir haciendo hasta que por cualquier circunstancia los locales que ocupan sean demolidos o destinados a otro uso; en este caso se someterán para su nueva actividad a las normas del presente estatuto.

Artículo 151. Demoliciones de Edificaciones: Toda demolición voluntaria de edificaciones publicas o privadas, requerirá de la autorización de planeación municipal.

Artículo 152. Causales de Demolición: Planeación municipal podrá autoriza una demolición solamente bajo las siguientes situaciones :

- Que la edificación presente un estado critico de ruina y sea necesario su demolición para protección física de sus ocupantes o de los transeúntes y que a juicio de planeación municipal sea indispensable su demolición . Se requiere resolución de planeación .
- Cuando se pretenda dar una destinación parcial o total al lote con una nueva edificación. Se debe contar con certificado de usos del suelo expedido por planeación municipal.
- Cuando se requiera ser demolida una propiedad por la necesidad de ejecución de una obra de carácter publico o social.

Parágrafo 1. Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, Planeación municipal no autorizará en general, la demolición de construcciones con el fin de destinarlos para depósitos a la intemperie de materiales de construcción, para parqueaderos sin ningún tipo de adecuación, para depósitos de chatarras y/o talleres de reparaciones mecánicas o de cualquier tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

Artículo 153. Botadero de Escombros: queda rotundamente prohibido arrojar cualquier tipo de escombros de construcción sobre los márgenes de las quebradas dentro del territorio del municipio de Sopetrán, en los predios que se presten para dicho fin podrán ser objeto sus



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

propietarios de multas que oscilan entre medio y doscientos salarios mínimos mensuales, multas que será determinada por el alcalde municipal según Ley 99 de 1993.

Parágrafo 1. Para efectos de asumir escombros el municipio está en la obligación de adecuar un lote de terreno con suficiente retiro a las cuencas de las quebradas y con un tratamiento especial donde no se ocasionen perjuicios a terceros, donde haya compactación de escombros para evitar riesgos. Este lote se ha localizado en el actual relleno sanitario o sitio de disposición final de residuos sólidos, propuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 154. Tratamiento de los Muros y las Fachadas: Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalte a nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción. Y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

Parágrafo 1. Frente mínimo primer piso: 6 metros. De 2 pisos o más: 7 metros, siempre y cuando no exceda los 200 metros de área.

Parágrafo 2. Se exceptúan de esta norma, en lo referente al frente mínimo, los lotes que a la fecha de la sanción del presente acuerdo, estén registrados en Catastro, pero sí que cumplan con el área mínima.

Parágrafo 3. Los terrenos atípicos que no cumplan con un frente mínimo de fachada, y se encuentren adosados entre construcciones en altura, se les dará un tratamiento especial, donde prima no su área, sino su índice de construcción.

Parágrafo 4. Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

Parágrafo 5. Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público. En casos aislados, Planeación municipal analizará la propuesta.

Artículo 155. Ventanas en Muros Sobre Linderos: Se harán de la siguiente manera:

1. EN MUROS EN ALTURA: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
2. EN MUROS MEDIANEROS: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.80 metros en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el Artículo 932 del Código Civil y el Decreto Reglamentario 1052.

Artículo 156. Patios y Vacíos: Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios del servicio, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia no mayor a tres (3) metros.

Parágrafo 1. En la edificaciones de viviendas con altura hasta cuatro pisos y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de tres (3) metros para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada para el cuarto piso. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

Parágrafo 2. En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será dos (2) metros y el área mínima cuatro (4) metros. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima seis metros en veinticinco centímetros (6.25 M²).

Parágrafo 3. Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a dos (2) metros en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Parágrafo 4. Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1.80) mts, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita solo el paso de la luz pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

Artículo 157. Distancia Mínima: La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

cercano será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm). La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerables previo visto bueno de EADE.

Artículo 158. Sección de Vías: Para edificaciones de tres plantas se deberá contar con una sección de vía de diez metros (10 m), en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso. En edificaciones de cuatro , la sección mínima de vía será en los últimos pisos de doce metros (12 m.)

Artículo 159. Edificaciones Continuas: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio empate con lo de los predios vecinos, prolongándose al menos un metro después del empate con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

Artículo 160. Aislamientos: Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

1. Antejardín: Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín, si se quiere éste; y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
2. Antejardín Obligatorio: Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.
3. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de tres (3) metros entre el linderó del predio y la edificación y, en general, equivalente a un medio de la altura de la edificación, para edificaciones de cuatro (4) o más plantas.
4. Aislamientos Laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho, hasta una profundidad de tres metros (3) o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
5. Aislamiento de Edificaciones en Lotes de Condominio: Será de un medio como mínimo de altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

Artículo 161. Los Antejardines: si se toman como retiros serán de carácter ornamental y de protección; por, consiguiente no se podrá autorizar la ocupación con rampas, escaleras, piscinas, mercancías. Salvo en el caso expreso en que por condiciones topográficas se requiera de escaleras de acceso por diferencias entre el andén y el primer piso. Los Retiros en Zonas Comerciales e Industriales: Se podrá tratar el antejardín como piso duro arborizado, integrado con el andén publico al mismo nivel, salvo en el caso que por diferencias topográficas se requiera engramarlos y arborizarlos.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 162. Portales o Pórticos: En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos en dos (2) metros de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

Artículo 163. Balcones, Voladizos o Cuerpos Volados: No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacio públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta ochenta centímetros (80 cm.), del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 metros libres o más. En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

Parágrafo 1. Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados se permitirán en lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo. En edificación continua quedarán separadas de los predios contiguos en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0.60 metros. Podrán ocupar la totalidad de las fachadas cuando exista acuerdo con los colindantes y deberá empatarse si la edificación vecina ya tiene voladizo.

Parágrafo 2. Los balcones permisibles se deben construir a partir de un metro de distancia de los linderos con los predios vecinos.

Parágrafo 3. Sobre áreas públicas definida como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de seis (6) metros de ancho mínimo.

Artículo 164. Esquinas y Ochavas: En intersección de vías primarias entre sí, de veinte metros (20 m) o más de ancho o de una de ellas con faja de diez metros (10 m), a veinte metros (20 m), se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

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

1. En intersección de vías secundarias o colectoras entre sí con faja de diez metros (10 m) a veinte metros (20 m) de ancho o con vías de servicio.
2. $R= 4- (d + d) / 2 \times \sqrt{(90/\phi)}$. Donde d y d' = Distancia de paramento de construcción a borde de calzada O = ángulo interior en grados.
3. Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo. Radios de giro vehicular mínimos en zona urbana = para O aproximadamente de 90° vehículo liviano cinco metros (5.00). Si hace lo hará parte de ruta de buses de tránsito público será de diez metros (10.00).
4. Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

5. Radios de giro vehicular mínimos en zona urbana = para 0 aproximadamente de 90, vehículo liviano cinco (5.0) metros. Si hace los hará parte de la ruta de buses de tránsito será de diez (10.0) metros.

Artículo 165. Espacio Libre Común: En predios de tres o más viviendas particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre dentro del predio, cubierto o descubierto, diferente del antejardín; el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 12% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativamente para juego de niños, reuniones u otros fines semejantes.

Artículo 166. Marquesinas y Parasoles: En caso que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la Secretaria de Planeación Municipal.

Para las marquesinas regirán las normas mínimas siguientes:

1. Se permiten únicamente cubriendo el 75% del andén o el acceso a las edificaciones.
2. Altura mínima sobre el nivel del andén en zonas comerciales e industriales será como mínimo 3.0 metros, en residenciales será la del primer piso.
3. El cubrimiento hasta un setenta y cinco por ciento 75% del ancho del andén, con un máximo de dos (2.0) metros.
4. La iluminación será mediante lámparas colocadas al interior de la marquesina.
5. La Construcción en voladizo debe formar parte de la edificación sin soporte verticales.

Para las parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

- El cubrimiento del andén en zonas residenciales, comerciales e industriales, podrán sobresalir del paramento hasta (2) metros con un máximo de setenta y cinco por ciento (75%) de la dimensión del andén.
- En sectores residenciales solo podrán colocarse en terrazas o espacio privados en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
- La altura mínima a colocarse es dos metros con cincuenta centímetros (2.50 cm) con relación al nivel del piso.

Parágrafo 1. Las marquesinas no tendrán soportes verticales, ni podrán ser utilizadas como balcón o terrazas en la parte superior, no tendrán acceso directo a las edificaciones. Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán ser utilizados para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o transparencia sobre la zona que llegué a adecuarse como cubierta. Por consiguiente no se admiten desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras.

Artículo 167. Construcciones de Andenes: Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción. Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Ancho libre mínimo un metro (1.0 m).
2. La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en vías arterias será de 0.20 metros.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.
4. Cuando la pendiente del terreno es superior al diez y seis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula dos (2) contrahuellas más una huella = 0.64 metros.
5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arteria o vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.
6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.
7. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o restringir su uso.
8. Toda construcción que se pretenda adelantar en el perímetro urbano del Municipio donde el uso principal sea el de prestación de servicios públicos deberá contar con facilidad de acceso y tránsito para personas con limitaciones físicas.
9. Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá, preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía; la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Artículo 168. Cobro de Impuesto a la Construcción: Se realizara así:

1. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación, no se contabilizarán como pisos, pero si para el cobro del impuesto a la construcción:
2. Un mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local y no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.
3. Un mezanine, mansarda, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado a la destinación al mismo uso, estas áreas de mezanine y las de remate (mansarda,



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma.

4.

Artículo 169. Índices de Construcción y Ocupación: El índice de construcción y de ocupación está sujeto al tratamiento que se define para la zona donde se encuentra localizado el predio.

- **Índice de Construcción** (2 - 3).
- **Índice de Ocupación** (70% - 80%).

No se contabiliza como parte de construcción para contabilizar el índice de las áreas cubiertas destinadas a:

1. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
2. Balcones, marquesinas y parasoles.
3. Recreación y servicios colectivos.
4. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
5. Piscinas.

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Artículo 170. Amoblamiento Urbano: La instalación de teléfonos y demás amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación, y será obligatorio en todo desarrollo urbanístico.

Artículo 171. Estructura Sismorresistente: Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones sismorresistentes, Decreto Ley 1400 de 1984; firmados por Ingenieros Civiles debidamente registrados en la Secretaria de Planeación Municipal.

Artículo 172. Las Escaleras: Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula dos (2) contrahuellas más una (1) huella igual a sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima es de dieciocho (18) centímetros, y la huella mínima es de 25 cm.
2. Ancho mínimo de escalera será de un metro, sea ésta diseñada en uno o varios tramos.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.
4. Las escaleras abiertas al exterior no deben estar sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
5. Las escaleras internas serán dotadas de pasamanos y contar con ventilación e iluminación directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios.
6. La ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.
7. Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

8. El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará con la tabla siguiente:
9. El ancho mínimo será de un metro (1.0 m); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más el ancho mínimo de cada una de las escaleras será 1.50 m y se incrementará en diez centímetros (10 cm) por cada cincuenta (50) personas adicionales a las trescientas. Los materiales del piso serán antideslizantes.

Artículo 173. Salidas y Circulaciones Internas, Dimensiones: El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida al exterior será de 1.0 metro, para las primeras cincuenta (50) personas y se aumentará en 15 cm. Por cada cincuenta (50) personas adicionales, el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 metro. La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos salidas.
2. Locales en primer nivel exteriores tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a las trescientas (300) personas.
3. Locales en primer nivel interiores tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a doscientas (200) personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a seiscientas (600) personas, tendrá tres (3) salidas, si es superior a mil (1000) personas tendrá cuatro (4) salidas
5. La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior, hasta una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 metros, sólo podrá incrementarse hasta noventa metros (90 mt).

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Pendiente no mayor al once por ciento (11%).
2. Ancho mínimo (1.00) metro. Material antideslizante.
3. Longitud máxima por tramo nueve metros (9.00 m.).
4. Relleno de mínimo uno con cincuenta metros (1.50 m).
5. Pasamanos a noventa centímetros (0.90 cm).

Artículo 174. Salidas de Emergencia: Toda edificación destinada a uso público y se desarrolle en altura deberá contener mínimo una salida de emergencia, perfectamente identificada de fácil acceso sin ningún tipo de obstáculo.

Artículo 175. Parqueaderos: Los Parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

3. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
4. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito,
5. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de dos metros con treinta (2.30), por cinco (5.00) metros; la sección del carril de circulación será de seis (6.00) metros para el parqueo a noventa grados (90°) en doble crujía y cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa grados (90°) en un solo costado.
6. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será veinte por ciento (20% m).
7. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde.
8. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio.
9. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín. No podrá ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.
10. Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre, se tomará el 50% de esta área así tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, pero no se contabilizará en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para los fines de liquidación de impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Artículo 176. Terminales de Buses, Taxis y Colectivos: Deberán ser dispuestos y localizados por la Secretaria de Planeación Municipal, en colaboración con la Inspección de policía y secretaria de tránsito, estarán ubicados bajo los siguientes criterios:

1. lotes cerrados con accesos y salidas debidamente controladas.
2. A falta de terrenos en el sector donde ha de operar la terminal, tuviese que aceptarse la ocupación de vías públicas, solamente se permitirá el parqueo de vehículos en un sólo costado o carril de la vía.
3. Las terminales que necesitan ocupar vías o espacios públicos, deberán localizarse sobre vías periféricas a las urbanizaciones existentes y con áreas de parqueo público, retiros de corrientes de agua, parques ornamentales, zonas industriales y en zonas o corredores de actividad múltiple.
4. En estas terminales no se permitirá engrase y cambio de aceite, lavada y reparación de los vehículos.
5. Disponer de caseta de control y vigilancia.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 177. Normas y Especificaciones para Parqueaderos Públicos:

1. Area mínima del lote 600 metros cuadrados.
2. Los parqueaderos deben estar ubicados en forma que no causen conflictos con la vía.
3. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Municipal, podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.
4. La iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.
5. Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 metros, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 metros, si son menores a este, el ancho mínimo será de 3.80 metros.
6. Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 metros, cuando este localizado sobre los andenes cuyo ancho no sea inferior a 2 metros, para andenes de 2 metros, el ancho será de 6.50 m.
7. Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
8. Los pasillos de circulación para los vehículos serán con un ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 m para dos sentidos 6.40 m.
9. Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 de ancho y 5.5 de largo.
10. Colocación de flechas indicativas para circulación interna de los vehículos en los pasillos.
11. Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la Secretaria de Planeación Municipal.
12. Construcción de obstáculos o tope llantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
13. Construcción o reparación de andenes.
14. Cierre de local de un muro de adobe ranurado y en malla o muro revitado y pintado en los transitorios.
15. Pisos en cemento o concreto, asfalto y pisos afirmados e imprimidos para los transitorios. Los pisos deberán tener pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillado que permita un buen drenaje evitando el represamiento de aguas.
16. Cubierta en techos de teja de barro, asbesto cemento o similares.
17. Puerta de entrada y salida del local que permita la visibilidad hacia el interior y abran hacia adentro, pueden ser corredizas.
18. Dotación de extintores para incendios.
19. Caseta para administración del local, con sus respectivos servicios sanitarios, que deberán ubicarse en tal forma que garantice una zona de espera para los vehículos.

Artículo 178. Semisótanos: Se consideran semisótanos el nivel que no sobre sale, en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm) con relación al nivel del andén. En las vías con



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén. Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso; en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Artículo 179. Antenas Parabólicas: No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiro frontal obligatorio, retiro de quebradas y zona verde pública cedida o a ceder al Municipio; podrán ubicarse en retiros laterales o de fondo pero retirándose a una distancia mínima de seis metros (6 m) a lindero y tres metros (3 m) a la edificación. Dichas distancias se tomarán con relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes en posición crítica. Así mismo, podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación, siempre y cuando su proyección en cualquier posición se circunscriba al área del predio.

Parágrafo1. A juicio de la Secretaria de Planeación Municipal se podrán autorizar la instalación de antenas receptoras, en urbanizaciones residenciales, en áreas libres públicas, solamente cuando se presenten las siguientes condiciones:

1. Que la urbanización esté construida y no disponga de áreas privadas para tal fin.
2. En áreas libres que por su conformación no se puedan utilizar para la recreación.
3. Que la comunidad se encargue del mantenimiento de dichas áreas.

Artículo 180. Seguridad Contra Incendios: Toda edificación en altura, que disponga de (5) cinco o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de tres (3) pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de cinco (5) pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y Secretarías que pueda tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total, deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación, próxima al acceso y una boca de hidrante interior, con sus respectivas mangueras de dotación, como mínimo por piso ubicadas en los halles: ningún punto de estas edificaciones estará más de treinta metros (30 m) de una estación de manguera.
3. Se evitará en lo posible acabados con materias de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
4. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueados con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
5. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas den directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

Artículo 181. De los Casilleros Postales: En las unidades cerradas, en las edificaciones multifamiliares y en las edificaciones de más de tres (3) pisos, deberán disponerse de casilleros postales o módulos de apartados individuales con destino a la recepción de envíos de correos, que permitan el acceso directo por parte del cartero.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 182. Disposiciones Sobre Basuras, Aplicabilidad: Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la Empresa de Servicios Públicos o de quien haga sus veces determine, deberán contar con un sistema de almacenamiento colectivo de desechos sólidos, de conformidad con las normas del Decreto 2104 del 26 de julio de 1983, expedido por el Ministerio de Salud.

Artículo 183. Áreas Exteriores Para Recolección de Basuras: Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área neta, ya sean cerrados o abiertos.

1. Deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía, para la colocación de recipientes mientras se efectúa la recolección.
2. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado.
3. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal.
4. El diseño de estas áreas debe figurar en los planos de aprobación del proyecto.

Artículo 184. Estaciones de Servicio: Se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 353 de 1991 "Por medio del cual se reglamenta la Ley 26 de 1989 y se modifica parcialmente el Decreto 283 de 1990" y las normas que lo reforman o complementan. Deberá además cumplir con los retiros y trámites establecidos en el presente estatuto y no podrá entorpecer con su funcionamiento la fluidez en la circulación vehicular.

Artículo 185. Afectación por Corriente de Agua: Aquel terreno cuya área de afectación por corriente de agua sea superior al 15% del lote; para efectos del cumplimiento del área de cesión, el excedente se contabilizará para dichas áreas. Para aquellos cuya área de afectación no supere este porcentaje, se contabilizará; éstas deberán ser arborizadas por cuenta del urbanizador, de acuerdo a las especificaciones de CORANTIOQUIA o Secretaría de Agricultura, con base en el Estatuto de Protección del Medio Ambiente.

CAPITULO III

Normas para Zonas Habitacionales Zona de Actividades Múltiples

Artículo 186. Zona de Actividades Múltiples: Es la zona del casco urbano en la cual se observa una tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: sedes de servicio político-administrativos, de bancos y entidades financieras, Secretarías de servicios, hotelería y restaurantes, talleres o pequeñas industrias, salas de espectáculos, comercio de vestuario y Artículos especializados, droguerías, bares o cafetería y otros similares, a más de vivienda de todo tipo. Se busca favorecer esa tendencia a la especialización y diversificación



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

de las actividades que sirvan a la región o al municipio y en particular a los habitantes que residen en la zona.

Artículo 187. Usos Permitidos: Los usos del suelo y la clase de establecimientos permitidos, en consonancia con la función que se le asigna al centro, son:

1. Habitacional: Viviendas de cualquier tipo, en predios especiales para ese uso o combinación de éste con otros usos permitidos en la zona.
2. Comercial y de servicios: Grupo 1, 2 y 3.
3. Industrial: Grupo 1
4. Institucional o recreacional: Grupos 1, 2 y 3.
5. Agrario: Los contemplados en los literales a, b, e, f, m, si son del caso.
6. Otros usos que no representan daño a la seguridad, la salud, o el bienestar de los usuarios del sector o sectores próximos, mediante el concepto favorable de Planeación municipal.

**CAPITULO IV
Habitacional Y Recreativo**

Artículo 188. Habitacional y Recreacional: Es la parte del área desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario, tal como aparece en el plano de Infraestructura y Equipamiento Básico Urbano, en el cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial.

Parágrafo: La Secretaria de Planeación Municipal, en consulta con otras dependencias de la Administración Municipal, Departamental o Nacional, adelantará los estudios necesarios para plantear planes, programas o proyectos específicos, encaminados a completar, habilitar o mejorar las zona, siguiendo la prioridad que significa en su orden las zonas habitacionales; de muy alta densidad, o sea, 68 m² en promedio de área útil por unidad de vivienda, de alta densidad esto es, 115 m² de área útil promedio por vivienda, o de media densidad, es decir, 157 m² de área útil en promedio por unidad de vivienda, o baja densidad, es decir 257 m² de área útil en promedio por unidad de vivienda, según se requiera, mediante dotación de redes e instalaciones de saneamiento ambiental, electricidad y teléfonos, adecuación de vías, mejoramiento o terminación de las viviendas y equipamientos sociales.

Artículo 189. Usos Permitidos: Los usos y la clase de establecimientos permitidos son:

1. Residencial: Vivienda de cualquier tipo, en predios destinados únicamente a ese uso o combinación con los otros usos permitidos en la zona.
2. Comercial y de servicios: Grupo 1 y 2, debiéndose cumplir con los requerimientos establecidos en especial para el Grupo 2, en cuanto a aislamiento de las viviendas.
3. Industrial: Grupo 1
4. Institucional o recreacional: Grupos 1, 2 y 3.
5. Agrario: Todos los contemplados.
- Otros usos requerirán el concepto favorable de la Secretaría de Planeación municipal.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**CAPITULO V
Zonas Especializadas**

Artículo 190. Zonas Especiales: Las zonas especializadas que se contemplan son las siguientes:

1. Zona de vivienda
2. Zonas industriales
3. Zonas institucionales o recreacionales
4. Zonas de protección ambiental
5. Zonas de construcción prioritaria.
6. Zonas de alto riesgo

Artículo 191. Zonas de Uso no Conforme: Las zonas de uso no conforme son aquellas en las que el uso actual del suelo no corresponde a la vocación ideal propuesta en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Queda totalmente prohibido las reformas y/o construcciones nuevas, no conformes con el uso propuesto para cada zona del territorio municipal .

Parágrafo 1. Usos Permitidos: Las construcciones existentes en estas zonas no podrán ser reemplazadas por otras, ampliadas ni transformadas. En los predios ubicados en estas zonas de uso del suelo, se conservará el actual y las construcciones existentes a la fecha de aprobación de este estatuto, pero no se concederán licencias para nuevas construcciones o ampliación de las existentes.

**CAPITULO VI
Zona De Vivienda**

Artículo 192. Zona de Vivienda - : La zona de vivienda es un área donde se promueven principalmente predios de vivienda con local anexo, para artesanía y pequeña industria, que no cause molestia significativa a los vecinos de acuerdo con Planeación municipal; con el fin de facilitar la ocupación de famiempresas.

Parágrafo. Usos Permitidos: Los mismos de la zona residencial

**CAPITULO VII
Zonas Industriales**

Artículo 193. Zona Industrial: Las zonas predominantemente industriales Tienen por objeto albergar los establecimientos de tipo industrial que generalmente deben estar aislados de la vivienda y otros usos que no le son compatibles.

Parágrafo: Usos permitidos: Los usos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son :



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Residencial: En cada predio de uso industrial se permite una vivienda para celaduría que debe cumplir con las normas de habitabilidad.
- Comercial y de servicios: Grupo 3.
- Industrial: Grupos 1, 2 y 3
- Institucional o recreacional: Grupo 2, literales c y d. Grupo 3 literales b y c.
- Agrario: Los contemplados en literales a, b, c, d, f, g, k, l, m, si son del caso.
- Otros usos requerirán el concepto favorable previo de la Secretaría de Planeación.

Artículo 194. Espacio Libre Común: En el caso de agrupación de varios predios en un mismo proyecto arquitectónico, se podrá establecer en áreas comunes a ellos el espacio libre común estipulado para cada predio en las Normas Generales.

Artículo 195. Accesibilidad: Los establecimientos industriales que ocupen más de seiscientos (600) metros cuadrados no podrán tener acceso directo desde las vías arteriales primarias o de faja vial de 24 metros sino de vías de servicios que se deriven de ellas.

**CAPITULO VIII
Zonas Institucionales**

Artículo 196. Zonas Institucionales: Las zonas especialidades institucionales son aquellas cuyo uso implica actividades relacionadas con servicios de gran porte, ya sea administrativos o de apoyo a la producción asistenciales, educacionales, de seguridad, culto etc. Las que se incluyen dentro del área desarrollada del casco urbano son: Centro cívico administrativo, centro de mercado agropecuario o centro de acopio y recinto de ferias y exposiciones; la estación terminal de pasajeros; la plaza minorista, subestación de policía, unidad deportiva, cementerio, hospital, planta de tratamiento para aguas negras, parque principal, parques infantiles, predios donde se amplían edificaciones para educación, etc.

Artículo 197. Vigencia: Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo contengan usos institucionales especializados en ese orden deberán mantenerse, hasta tanto no medie una concertación entre la Institución responsable del predio y las autoridades municipales para su reubicación.

**CAPITULO IX
Zonas de Protección Ambiental**

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

125



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 198. Zonas de Protección Ambiental: Son las determinadas como tales en el plano de Clasificación de Uso del Suelo; en las cuales se conservará la vegetación natural o se dotará de cobertura vegetal; no permitiéndose ningún otro tipo de usos, con el fin de preservar la supervivencia de especies vegetales y animales requeridas para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de treinta (30) metros de ancho a lado y lado de las orillas de los ríos y quebradas del municipio, así como las áreas de cien (100) metros a la redonda de los nacimientos de agua, todo ello de acuerdo a las prescripciones legales del Código Nacional de Recursos Naturales y otras disposiciones de ese orden. La cobertura vegetal puede ser boscosa en los primeros cinco (5) metros a lado y lado de las orillas y llevar vegetación densa en los siguientes veinticinco (25) metros. Otro tipo de cultivo requerirá la aprobación de la Unidad de Asistencia Agropecuaria del municipio o de quien haga sus veces.

**CAPITULO X
ZONAS DE DESARROLLO O DE CONSTRUCCION PRIORITARIA**

Artículo 199. Zonas de Desarrollo o de Construcción Prioritaria: Las zonas de desarrollo o construcción prioritaria están constituidas por los terrenos sin uso definido o destinación urbana. Deberían tener un uso urbano específico, especialmente habitacional; en los dos años siguientes a la legalización del presente acuerdo; los que se dediquen al uso habitacional, pueden ser de muy alta, alta, media o baja densidad.

**CAPITULO XI
Zona de Alto Riesgo**

ARTICULO 200. Conceptos. Para los efectos de este Acuerdo se establecen los siguientes conceptos:

1. **AMENAZA:** Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o inducido por el hombre que puede ocasionar graves daños a una localidad o territorio. Las amenazas pueden ser naturales, sicionaturales y humanas.
2. **VULNERABILIDAD:** Es el conjunto de condiciones ambientales, sociales, económicas, políticas y educativas que hacen que una comunidad esté más o menos expuesta a un desastre, sea por las condiciones inseguras existentes o por su capacidad para responder o recuperarse ante tales desastres. El grado de vulnerabilidad de una población expuesta a una amenaza puede ser reducido si es que se diseñan acciones de preparación para las emergencias o si se reducen las condiciones de riesgo existentes mediante las políticas y estrategias de desarrollo local.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

3. **RIESGO:** Es la probabilidad de que el desastre suceda como consecuencia de la combinación de las amenazas con las condiciones de vulnerabilidad. El riesgo puede ser estimado por el probable número y características de pérdidas humanas, heridos, propiedades dañadas e interrupción de actividades económicas que podría producirse luego de un desastre.

Artículo 201. De las zonas de alto riesgo no recuperables. Son aquellas áreas urbanas o rurales, en gran parte ocupadas con vivienda que por su conformación topográfica de altas pendientes, características hidrogeológicas o por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, por estar sometidas a una amenaza o riesgo externo, son altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación; así como aquellos terrenos ubicados en márgenes de quebradas o ríos y en planicies de inundación carentes de obras de protección y que no son aptas para la localización de asentamientos humanos. A continuación se consigna las zonas de riesgo no recuperable, con áreas aproximadas, tanto urbanas como rurales:

Parágrafo 1. Movimiento de masa ubicado en la calle 8, entre carreras 11 y 13, sector de la Quebradita. En un área aproximada de 3 hectáreas 3548 metros cuadrados. Estudios geológicos y geotécnicos realizados por Corantioquia (30 noviembre de 2005); Ing. Geólogo Néelson Gaona Losada (Diciembre 2 de 2005), DAPARD (1 Marzo de 2006). Dicho terreno es declarado suelo de Protección Urbano, Parque Lineal La Quebradita, allí se deberá realizar acciones de Reforestación y obras de mitigación para estabilización del terreno.

Parágrafo 2. Socavamiento Calle 13 Quebrada La Sopetrana, comprende la margen izquierda márgenes desde la carrera 10 a la carrera 14.

Parágrafo 3. Hasta tanto se realice la erradicación del problema no se podrán conceder la licencia de construcción alguna, ni de ampliación, ni de mejoras que no sean indispensables para la seguridad de los moradores. Una vez despejada de construcciones existentes deberá ser convertida en zona de protección ambiental.

Artículo 202. Del manejo de las zonas de alto riesgo no recuperables. En general las zonas identificadas como de alto riesgo no recuperable no son aptas para la ubicación de desarrollos urbanísticos. Se prohíbe en estas zonas no recuperables las obras de infraestructura vial y de servicios públicos que propicien la consolidación de nuevos asentamientos de vivienda, o facilite la apertura de nuevas zonas para tal fin.

Igualmente, no se permite la modificación de la topografía natural del terreno con banqueos y depósitos de escombros, así como la tala de especies arbóreas. No obstante lo anterior, si se pretende realizar obras para atravesamiento de una zona de alto riesgo no recuperable por una obra de infraestructura vial que forme parte de los proyectos estratégicos locales y regionales, o por una obra de conducción de servicios públicos no domiciliarios, que se pretenda ejecutar con el fin de dotar a otra zona apta, o por obras



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

para la localización de infraestructura de servicios no domiciliarios, tales como: torres de energía; o para la localización de estructuras de soporte de infraestructura vial, tales como: pilonas para transporte por cable, se podrán realizar una vez se tengan los estudios geológico geotécnicos que incluirán evaluaciones de la estabilidad de los terrenos y recomendaciones constructivas de los proyectos mencionados. Los niveles de riesgo serán determinados mediante análisis de amenaza y vulnerabilidad ante fenómenos naturales o producidos por la intervención del hombre.

En caso de que se requiera concepto de la autoridad ambiental para la ejecución de las obras, se deberá adelantar en las zonas catalogadas como de riesgo no recuperable, no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico.

De conformidad con los estudios para la gestión del riesgo que realice la Administración, se determinará que parte de la población asentada en estas áreas podrá ser objeto de programas de reasentamiento; las áreas desalojadas serán entregadas a las entidades ambientales competentes para su tratamiento y cuidado, con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras zonas aledañas. Los terrenos en zonas de alto riesgo no recuperables se deberán mantener con la cobertura vegetal existente o establecer en ellos plantaciones con vegetación nativa o exótica.

Parágrafo 1. Estas zonas podrán ser objeto de programas de prevención y mitigación de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada, mediante la construcción de obras civiles preventivas y correctivas específicas.

Parágrafo 2. Para la prioridad en la realización de estas obras, se tendrá en cuenta los estudios de gestión del riesgo que realice la Administración Municipal

ARTICULO 203. Gestión del Riesgo. Es la tarea de actuar adecuadamente sobre el riesgo con el fin de evitarlo o mitigarlo. Comprende tanto actividades de prevención, mitigación, preparación y transferencia que se ejecutan antes de la ocurrencia del evento potencialmente dañino, como aquellas de atención y rehabilitación en caso de desastre. .

Es un proceso social que incluye aspectos técnicos, políticos, sociales y económicos relacionados estrechamente con el ordenamiento territorial, la gestión ambiental y el desarrollo sostenible Su objetivo es la reducción de las condiciones de riesgo en las poblaciones de manera que no se constituya en limitación para el desarrollo convirtiéndose en un elemento básico en el proceso de ordenamiento territorial. Se asocia con la capacidad de una sociedad para leer su relación con el entorno y desde esta comprensión, establecer relaciones que aseguren su viabilidad y sostenibilidad.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

La efectividad y sostenibilidad de la Gestión del Riesgo se fundamenta en la descentralización, la participación, la transparencia y el control social haciendo necesaria la convergencia de la voluntad político-administrativa y la participación comunitaria. La Gestión del Riesgo se constituye en un elemento básico y necesario de la planificación territorial, que permite generar condiciones favorables para encaminar el Municipio hacia un tipo de desarrollo con opciones de sostenibilidad.

El enfoque integral de la Gestión del Riesgo pone énfasis en las acciones y medidas de prevención y de mitigación que dependen esencialmente de:

1. La identificación de análisis del riesgo.
2. La concepción y aplicación de medidas de prevención y mitigación.
3. El fortalecimiento de las instituciones encargadas de la prevención y mitigación del riesgo y de la atención de los desastres.
4. La protección financiera mediante la transferencia o retención del riesgo.
5. Los preparativos y acciones para las fases posteriores de atención, rehabilitación y recuperación de la zona de desastre.

**TITULO X
Normas para Areas No Desarrolladas al interior del
Perímetro Urbano o Sanitario**

**CAPITULO I
Asuntos Generales**

Artículo 204. Asuntos Generales: Se considera como área no desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario o de servicios, aquella en que no se han realizado obras de urbanización o de infraestructura, especialmente las de los sistemas saneamiento básico. Para desarrollar urbanizaciones en ella, todo proyecto en tal sentido deberá enmarcarse en los lineamientos de las normas de este capítulo, las cuales se pueden consultar en planeación municipal.

Parágrafo 1. El urbanizador desee urbanizar o subdividir predios con antelación a los ensanches previstos para los períodos antes citados, deberá realizar por su cuenta las obras de saneamiento, vialidad o accesos y otras infraestructuras de que correspondería a la Administración Municipal, para asegurar los servicios públicos a los pobladores, según estudios que deben ser aprobados previamente por la Secretaria de planeación municipal. Según Ley 388/97.

Artículo 205. Niveles de Urbanización: Las nuevas urbanizaciones pueden ser completas si se tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados, o de desarrollo progresivo, cuando se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van completando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

La Secretaria de Planeación municipal, después de consultar con las empresas públicas de servicio, aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios.

Artículo 206. Normas para el Área no Desarrollada: En el área no desarrollada se aplican los procedimientos y normas para ser desarrolladas mediante Plan Parcial, proceso que rigen para el desarrollo de estas áreas al interior del perímetro urbano o sanitario.

1. Las urbanizaciones o parcelaciones se diseñarán de acuerdo a las densidades señaladas en el este Estatuto de Usos del suelo urbano y rural.
2. Densidad muy Alta, donde en promedio se tendrá una unidad de vivienda por cada ochenta y seis (86) metros cuadrados del globo de terreno urbanizado o setenta y cuatro (74) unidades de vivienda por cuadra de terreno.
3. Densidad Alta o sea, una cuota de ciento veintitrés (123) metros cuadrados por unidad de vivienda, o sea cincuenta y dos (52) unidades de vivienda por cuadra de terreno.
4. Densidad Media, o sea, una cuota de ciento treinta y seis (136) metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, cuarenta y siete (47) unidades de vivienda por terreno.
5. Densidad Baja - esto es una porción de trescientos ocho (308) metros cuadrados por unidad de vivienda, o treinta y dos (32) unidades de vivienda por cuadra de terreno total urbanizado.

Artículo 207. Requisitos de Conexión a Redes Matrices: Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices publicas de agua, alcantarillado y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial. Esas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto plazo (al terminar 2011), a mediano plazo (al terminar 2015) y a largo plazo (al terminar 2019), según se determine en los programas de inversión que se tracen para el período 2007 – 2019.

Artículo 208. Cursos de Agua: Los cursos o cuerpos de agua no pueden ser terraplenados o entubados sin la aprobación de CORANTIOQUIA o la institución que haga sus veces.

Artículo 209. Rellenos y Cortes: Se permiten rellenos en los sitios que por condiciones físicas de uso así lo requieran. Dichos rellenos sólo se admiten en cauces de aguas no permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado, con aprobación de CORANTIOQUIA o quien haga sus veces. Se pueden hacer rellenos con basura o material orgánico en los sitios que la Administración Municipal determine específicamente para ese fin. Todo relleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos, específicamente se arborizará y no se dejará materiales sueltos susceptibles de erosión.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**CAPITULO II
Normas de Viales en Áreas No Desarrolladas al interior
del Perímetro Urbano o Sanitario**

Artículo 210. Clases de Vías Vehiculares y Peatonales: Existen dos (2) categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

1. Las del Plan de Vialidad, circulación y transporte.
2. Las vías locales o internas de las urbanizaciones.
 - a) Vías del Plan son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal o como colectoras. Las características de las mismas están definidas en el plan vial. Los hilos o alineamientos que se concedan en adelante deberán ceñirse a las fajas de derecho de vía delimitadas en dichos planos.
 - b) Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o colectoras y terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado y senderos de peatones.

Artículo 211. Características Geométricas de las Vías Locales: Las características geométricas exigidas para los tres tipos de vías locales son las siguientes:

1. Las vías secundarias o colectoras, o sea aquellas que reciben el tránsito de las vías terciarias o de servicio que desembocan en ellas y lo entregan a las vías primarias o arteriales, y que normalmente circundan total o parcialmente las manzanas o delimitan supermanzanas, deben tener un derecho de vías o separación entre hilos o lineamientos de ocho (8) metros, con pendiente máxima de quince (15%) por ciento y aceras laterales de un (1) metro de ancho como mínimo.
2. Las vías terciarias o de servicio que penetran en supermanzanas, para recibir el tránsito de un grupo reducido de predios y canalizarlo hacia las vías secundarias o primarias, deberán tener un derecho de vía mínimo de ocho (8) metros, un ancho mínimo de calzada de cuatro (4) metros, y con pendiente máxima de veinte (20%) por ciento.
3. Las sendas o caminos de peatones requieren un derecho de vía mínimo de siete (7) metros, un ancho mínimo de acera o andén central de uno con veinte (1.20) centímetros y pendiente máxima de treinta (30%) por ciento.

Artículo 212. Recubrimiento de Vías Locales: Todo tipo de vías secundarias, terciarias o colectoras deben quedar totalmente terminadas según las normas de la Secretaria de Planeación municipal.

1. Los andenes serán mínimo de un (1) metro y serán en pavimento rígido o articulado.
2. El paramento de las calzadas deben ser con-base, sub-base y con pavimento, ya sea rígido o flexible.
3. Las zonas verdes conservarán sus dimensiones y serán consideradas espacios públicos.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 213. Manzana: Toda manzana o espacio urbanizado delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener:

1. El área máxima de (1) una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m²
2. Largo máximo de cien (100) metros, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados a no más de treinta (30) m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.
3. Distancia máxima de cincuenta (50) metros desde cualquier predio a la calzada vehicular.

Artículo 214. Supermanzana: Cuando el diseño de la urbanización o parcelación contempla la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una (1) cuadra, con lados de 80 a 400 metros, delimitados por vías vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios; ello requiere la aprobación de Planeación municipal. Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de cinco (5) metros cuadrados por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de seiscientos (600) metros cuadrados y veinte (20) metros de ancho, como mínimo.

Artículo 215. Servidumbres para Redes: En caso de que las Empresas prestadoras de servicios públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen.

CAPITULO III

Normas sobre Dotación de Agua y Alcantarillado de Areas No Desarrolladas dentro del Perímetro Urbano y de Servicios

Artículo 216. Normas Sobre Dotación de Agua y Alcantarillado: Se establecen aquí las exigencias mínimas para las obras de dotación de agua y alcantarillado, para recolección de desechos líquidos y aguas lluvias que deberán ser provistas por el urbanizador, sea este público o privado y cedidas al municipio o a las empresas públicas respectivas. Se entiende que los diseños de las redes e instalaciones respectivas deben sujetarse a todas las demás normas y especificaciones, establecidas al efecto por dichas empresas públicas. Especialmente a la Ley 142 de 1994 sobre servicios públicos domiciliarios.

Artículo 217. Agua: La red de agua debe ser diseñada de manera que cada predio cuente con servicio a domicilio en el último terreno, mediante el suministro por parte del municipio o de las empresas públicas responsables. Los diámetros mínimos deben ser de setenta y cinco (75) milímetros (tres pulgadas) en líneas principales, cincuenta (50) milímetros (dos pulgadas) en líneas secundarias o de relleno y de diez (10) milímetros (tres octavos de pulgada) o doce (12) milímetros (media pulgada), para conexiones domiciliarias. Se localizarán válvulas de seccionamiento o control de las tuberías principales a distancia de cuatrocientos (400) a seiscientos (600) metros, en las secundarias, en los puntos de



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

conexión con las principales. Se debe instalar un hidrante para incendio en la línea de conducción en el punto más cercano a la red de distribución, provisto de una válvula de seccionamiento o control que permita aislar el sistema en caso de siniestro.

Artículo 218. Hidrantes: Se debe instalar un hidrante para incendio en la línea de conducción en el punto más cercano a la red de distribución, provisto de una válvula de control que permita aislar en caso de siniestro.

Artículo 219. Alcantarillado Sanitario: El alcantarillado para evacuación de desechos líquidos se puede calcular asumiendo que los tubos trabajen a ochenta y cinco (85%) por ciento de su sección, pero no a presión, siendo los diámetros mínimos de ciento cincuenta (150) milímetros (seis pulgadas) para las conexiones domiciliarias y las líneas secundarias o laterales, permitiendo utilizar una conexión para dos unidades de vivienda. Las cámaras de inspección pueden estar espaciadas de trescientos (300) a trescientos cincuenta (350) metros o, en todo caso, a una distancia no mayor del doble de la longitud del equipo de limpieza disponible.

Artículo 220. Drenaje: El drenaje pluvial puede hacerse mediante simples cunetas, sin tubería en las líneas laterales o secundarias, dejándose sólo tuberías en líneas colectoras. Cuando las aguas lluvias corren en zonas no urbanizables pueden utilizarse tuberías sin juntas para permitir la infiltración de agua en el suelo. De acuerdo con la Ley 99 de 1993, se debe exigir a todo urbanizador la evacuación transporte y tratamiento de las aguas residuales.

CAPITULO IV

Normas Generales para los Servicios Eléctrico y Telefónico de Areas No Desarrolladas dentro del Perímetro Urbano y de Servicios

Artículo 221. Electricidad y Alumbrado Público: Los servicios de electricidad y alumbrado público serán diseñados de acuerdo a las normas y especificaciones establecidas por las empresas públicas correspondientes y su construcción corresponde normalmente al urbanizador. En las urbanizaciones de desarrollo progresivo dichos servicios serán proyectados, construidos y suministrados por las Empresas prestadoras de servicios públicos, por etapas, de acuerdo al grado de desarrollo de la comunidad, según normas mínimas establecidas por las mismas empresas, entidades que financiarán el valor de los trabajos y los cobrarán directamente a los usuarios por el sistema de cuotas mensuales, cuando el urbanizador venda los lotes sin servicio de energía. En este caso las empresas podrán elaborar el proyecto con sus normas mínimas y financiar la construcción de las redes e instalaciones al urbanizador.

Artículo 222. Telefonía Local: Las redes telefónicas y todas las instalaciones serán diseñadas de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas públicas correspondientes y construidas normalmente por el urbanizador. En el caso de las urbanizaciones progresivas, el urbanizador gestionará la instalación por las empresas públicas responsables de al menos un teléfono público por cada dos mil (2000) habitantes, el



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

que preferiblemente deberá situarse en las zonas comunales anexas a las vías de penetración. Todas las redes tanto telefónicas como eléctricas deben ir enterradas acometidas canalizadas, en lo demás ceñidas a las normas de la Secretaría de Planeación.

CAPITULO V

Lo Referente a Cesiones y Aprovechamientos del Areas para Dominio Público

Artículo 223. Ubicación de Equipamientos: Los urbanizadores consultarán con planeación municipal, sobre la ubicación de las reservas de terrenos para los equipamientos comunales la cual tomará una determinación al respecto, con base al Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 224. Cesión de Zonas Comunales y Áreas Libres o Verdes: Toda parcelación, lotización o urbanización nueva, deberá ceder un diez (10%) por ciento del área total del terreno parcelado al municipio, con el fin de que éste lo pueda destinar a servicios de uso comunal, áreas libres o verdes. Además deben ser entregadas por el urbanizador debidamente empradizadas.

Artículo 225. Canje de Areas o Pago en Dinero por Areas Comunales: En caso de no ser factible la cesión de áreas comunales en las proporciones indicadas anteriormente por no prestarse a ello los terrenos urbanizables o dificultades de otorgar la localización adecuada o por el tamaño del terreno, los urbanizadores podrán pagar en dinero al Fondo de Espacio Público, el valor equivalente a los metros cuadrados del terreno que deben ceder de acuerdo al avalúo comercial del sitio, o alternativamente, entregar mediante escritura pública al municipio terrenos para esos fines en algún otro sitio del municipio donde se requiera para los mismos fines y sean avalados por el municipio y negociados a partir de un banco inmobiliario.

Artículo 226. Destinación por Unidad de Vivienda: En toda parcelación, lotización o urbanización, deben destinarse dos (2) metros cuadrados por unidad de vivienda. El área cedida para uso institucional, no deberá ser inferior de 100 M² (cien metros cuadrados), y en ambos casos el área cedida deberá ser construida y adecuada según criterios de la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 227. Accesibilidad: Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

Parágrafo 1. Cuando el predio subdividido o urbanizado sea menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados, o cuando a juicio de la secretaria de Planeación; por razones de forma de terreno, ubicación del mismo u otros motivos no justificare dicha cesión, el interesado puede ser autorizado a pagar el valor equivalente al área de cesión construida a precios comerciales al municipio para el mejoramiento o creación de los parques y arborización de la



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

ciudad. Podrá considerarse como área de cesión las fajas de protección de los cuerpos de agua o parte de ellas que sean de uso público.

Artículo 228. Afectación: Las áreas de cesión para los fines antedichos no podrán ubicarse en zonas con alguna afectación especial, como podrán ser las servidumbres de redes de servicio, fajas de derecho de vías del Plan de Vialidad, Circulación y Transporte, terrenos inundables o que representen peligro de derrumbes o deslizamientos y otros que determine Planeación municipal.

Artículo 229. Vías: Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al municipio, bajo escritura pública. Desarrollar en el corto plazo un plan de movilidad que especifique las cesiones de vías, andenes, zonas verdes, retiros; de acuerdo a la categoría que éstas correspondan.

TITULO XI

Urbanización, Administración y Asignación del Area de Dominio Privado

Artículo 230. Clases de Distribución: El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales; parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia cooperativa.

Artículo 231. Requisitos de Lotes Individuales: En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentre las urbanización o parte de ésta.

Artículo 232. Requisitos de Conjuntos Arquitectónicos y Urbanísticos en Terrenos de Condominio: En todas las zonas se permitirá la realización de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos, esto es aquellos en que se diseñen tres o más unidades de vivienda, de comercio o institucionales, etc., ya sea de un solo uso o de usos mixtos, en áreas de dominio privado, en condominio o de tenencia cooperativa, siempre y cuando sean compatibles con los usos permitidos en la zona o zonas en que se desarrollan. Los proyectos respectivos serán sometidos a la aprobación de Planeación municipal.

TITULO XII

CAPÍTULO I

Normas para el Trámite y Expedición de Licencias de Urbanización, Parcelación y Construcción

Artículo 233. Disposiciones Generales. Las disposiciones generales de los trámites para cualquier tipo de intervención física del territorio están contempladas en el Decreto

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

135



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

564 de febrero de 2006 o los que modifiquen o deroguen. Se incorporan en este Acuerdo las disposiciones contenidas en el Decreto 564 en sus capítulos I y II en lo concerniente a las licencias urbanísticas.

Artículo 234. Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones. Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.

Artículo 235. Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

Artículo 236. Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a la Secretaria de Planeación Municipal. La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia exclusiva de la Secretaria de Planeación Municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1504 de 1998 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 237. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Esquema de



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Artículo 238. Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se requerirá de la respectiva licencia de construcción.

Artículo 239. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. Son modalidades de la licencia de subdivisión:

Parágrafo 1. LA SUBDIVISIÓN RURAL. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Parágrafo 2. LA SUBDIVISIÓN URBANA. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo 3. RELOTEO. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Nota: Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 4. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del Certificado de Conformidad con las Normas Urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 5. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 6. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Parágrafo 7. Las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Secretaria de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial del municipio. La incorporación cartográfica de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante la Secretaria de Planeación Municipal en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

Artículo 240. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. OBRA NUEVA. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.
2. AMPLIACIÓN. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
3. ADECUACIÓN. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo "Cf" de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del presente decreto, ante la Secretaria de Planeación que adelante el trámite.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

4. MODIFICACIÓN. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. RESTAURACIÓN. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.
6. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
7. DEMOLICIÓN. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
8. CERRAMIENTO. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción sobre una misma área del inmueble, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de la Secretaria de Planeación de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Parágrafo 2. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 3. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Artículo 241. Estado de ruina. Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición. El estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

Parágrafo 1. De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388/97 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligara la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

Artículo 242. Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 22 del decreto 564/06, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Protección por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y los inmuebles localizados al interior de su área de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas que se adopten en el mismo, las cuales deberán definir, entre otros, el nivel permitido de intervención, los aspectos estructurales y las condiciones de manejo aplicables a este tipo de inmuebles. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el proyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

Artículo 243. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior,



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielo rasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.
- 4.

Artículo 244. Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Parágrafo 1. Las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales o distritales, en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 2. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida de conformidad con las normas municipales aplicables para el efecto.

Parágrafo 3. Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, solo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

Artículo 245. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

1. **Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.** Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por la Secretaria de Planeación Municipal, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. La Secretaria de Planeación determinará el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y solo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos según lo determinen los actos administrativos respectivos.
2. **Licencia de intervención del espacio público.** Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:
3. La construcción, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones; Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con los Esquemas de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen. Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando la demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. Quien efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la entidad competente para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la ley;
4. La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos. La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
5. La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización. El Municipio establecerá qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

Artículo 246. Derechos sobre el espacio público. Las licencias de intervención y ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación o intervención sobre bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la autoridad competente podrá revocarla unilateralmente por motivo de interés general, previa intervención del titular.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**CAPITULO II
Procedimientos Aplicables para la Expedición de Licencias Urbanísticas
De las Solicitudes**

Artículo 247. Solicitud de la licencia. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Parágrafo 1. Se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allegan la totalidad de los documentos exigidos en el decreto 564/06, aun cuando estos estén sujetos a posteriores correcciones.

Parágrafo 2. La expedición de la licencia conlleva, por parte de la Secretaria de Planeación Municipal la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al o los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal y la revisión del diseño estructural.

Artículo 248. Radicación de la solicitud. Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma. En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta días siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud.

Parágrafo 1. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

Artículo 249. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición en los



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción.

Artículo 250. Titulares de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Podrán ser titulares de las licencias de intervención y ocupación del espacio público las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas y los consorcios o uniones temporales que precisen ocupar o intervenir el espacio público.

Artículo 251. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
4. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.
5. Copia del paz y salvo del pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble objeto de la solicitud, nomenclatura alfanumérica del predio.
6. En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.
7. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
8. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un linderero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.
9. En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará bajo la gravedad del juramento y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.

Artículo 252. Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. Una copia en medio impreso del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.
5. Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.
6. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.
7. El interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto urbanístico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Artículo 253. Documentos adicionales para la licencia de parcelación. Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 18 del decreto 564/06, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano Topográfico del predio, en el que se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de la solicitud.
2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales y/o distritales, así como la legislación agraria y ambiental.
3. Documento o documentos con las debidas autorizaciones, que sustenten la forma en que se autoprestarán los servicios de energía, agua y el manejo de vertimientos y residuos sólidos.
4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.

5. Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la Secretaria de Planeación Municipal, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.
6. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.
7. El interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto de parcelación definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Artículo 254. Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en los numerales anteriores, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que contenga los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
2. Para la modalidad de loteo, se deberá anexar el plano de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Artículo 255. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 115 del decreto 564/06, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
2. Dos copias en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto o tecnólogo con matrícula, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - Plantas arquitectónicas



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;
 - Fachadas;
 - Planta de cubiertas;
 - Cuadro de áreas.
3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del decreto 564/06 . Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
 4. Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Ministerio de Cultura, o de alguna de las filiales del Consejo de Monumentos Nacionales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en la Ley 397 de 1997 o en las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial respectivo.
 5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

Artículo 256. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público. Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos anteriormente, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

1. Plano de localización del proyecto en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente.
2. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;
3. Una copia en medio impreso y una copia magnética de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:
 - Planta de diseño detallada de la zona a intervenir en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente;
 - Cuadro de áreas;
 - Especificaciones de diseño y construcción del espacio público;

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

147



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Cuadro de arborización en el evento de existir;
- Plano de detalles constructivos en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente.

Parágrafo 1. El Municipio establecerá el procedimiento para la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público y sus modalidades. Según Lo establecido en el decreto 564 de 2006

CAPITULO III

Del Procedimiento para la Expedición de la Licencia

Artículo 257. Citación a vecinos. La Secretaria de Planeación, como autoridad competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia. Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 de este decreto. Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.

Parágrafo 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguiente a la radicación de la solicitud. Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la fachada principal del inmueble. Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

Artículo 258. Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística dispondrá de diez (10) días hábiles para hacerse parte en el trámite administrativo, los cuales comenzarán a contarse para los vecinos a partir del día siguiente a la fecha de la citación o, en su caso, de la publicación siempre que hubiese sido necesaria la citación por este último medio. En el caso de los terceros, se contarán a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla de que trata el parágrafo del artículo anterior. En la citación, en la publicación y en la valla se indicará la fecha en que culmina el plazo de que disponen los vecinos y terceros para pronunciarse. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

Artículo 259. De la revisión del proyecto. La Secretaria de Planeación, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

1. La revisión de los diseños estructurales se hará por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos, cuando se trate de elementos no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil. Los ingenieros civiles, arquitectos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el Capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. De conformidad con el artículo 15 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la Secretaria de Planeación encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso primero de este parágrafo.
3. Quien efectúe la revisión será responsable de la misma y deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes.
4. En ningún caso, el funcionario encargado podrán exigir al solicitante de la licencia, la revisión de los diseños por parte de una persona sin vínculo contractual con la Secretaria de Planeación. Esta revisión externa no exime a la Secretaria de Planeación de la responsabilidad frente a la revisión de los diseños de la respectiva licencia.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

5. El revisor de los diseños no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con este, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de los diseños y estudios técnicos.
6. El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las normas sismorresistentes vigentes.

Parágrafo 1. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños de elementos no estructurales o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y certificaciones del ejercicio de la profesión. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles, arquitectos y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero deberán acreditar un ejercicio profesional solo de tres (3) años.

Parágrafo 2. La Secretaria de Planeación deberá verificar que los arquitectos o ingenieros que suscriben los planos que acompañan la solicitud de licencia en calidad de proyectista o de calculista cuentan con matrícula profesional vigente. Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el inciso anterior se desvincule de la ejecución de la obra, deberá informarlo a la Secretaria de Planeación, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo.

Artículo 260. Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, la Secretaria de Planeación levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud. El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días calendario para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

**CAPITULO IV
De la Expedición de la Licencia**

Artículo 261. Término para la expedición de licencias. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital responsable o el Curador Urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para la expedición de la licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

Parágrafo 1. Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá resolver una solicitud de licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación y notificación a vecinos y a terceros en los términos previstos por los artículos 24, 25, 33, 34 y 35 del presente decreto.

Artículo 262. Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Artículo 263. Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada. Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el presente Acuerdo, dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo. Copia de este se remitirá a las demás autoridades de planeación, según el caso, que se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias, con el fin de que no se tramite otra solicitud en igual sentido, sin dar cumplimiento a las observaciones formuladas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente. Así mismo, se enviará copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 1. Contra el acto administrativo que ordene el archivo por desistimiento procederá el recurso de reposición y, una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

Artículo 264. Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad.
3. Vigencia.
4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
5. Datos del predio:
6. Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte;
7. Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
8. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
9. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

Artículo 265. Obligaciones del titular de la licencia. La Secretaria de Planeación, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece la presente norma.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

Artículo 266.. Notificación personal de licencias. El acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia será notificado personalmente al solicitante, a los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite. Para ello, se citarán en los términos de que trata el artículo 44 del Código Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. La constancia del envío de la citación se anejará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente del acto que resuelve la solicitud al propietario inscrito del bien objeto de la licencia. Efectuada la notificación personal se hará entrega al notificado de una copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Artículo 267. Notificación por edicto. Si no se pudiere hacer la notificación personal a que se refiere el artículo anterior al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público de la respectiva curaduría o Secretaria municipal o distrital, por el término de diez (10) días hábiles, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo.

Artículo 268. Publicación. Siempre que hubiese sido necesaria citación por publicación dentro del trámite administrativo de conformidad con lo previsto en el inciso tercero del artículo 24 de este decreto, el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia deberá darse a conocer a los terceros interesados, a través de la publicación de un extracto de la parte resolutive del acto administrativo en un periódico de amplia circulación.

Artículo 269. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante la Secretaria de Planeación, para que lo aclare o modifique
2. El de apelación, ante el alcalde municipal, para que lo aclare o modifique.
3. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 1. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 270. De la revocatoria directa. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 1. Contra los actos administrativos mediante los cuales la Secretaria de Planeación otorgue o niegue licencias urbanísticas, procede la revocatoria directa ante la misma Secretaria o ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, en los términos previstos en el Título V de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 2. Podrán solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los cuales se resuelven las solicitudes de licencias urbanísticas, los solicitantes de las licencias, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, los terceros que se hayan hecho parte en el trámite y las autoridades administrativas competentes.

Artículo 271. Información sobre licencias negadas. Cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia, se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la niegue pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano, indicando las razones por las cuales fue negada. En el evento que en el municipio o distrito exista la figura del curador urbano, este informará también a la Secretaria de Planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada.

Artículo 272. Obligación de suministrar información de licencias otorgadas. Las Secretarías de planeación, encargadas de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior.

Artículo 273. Archivo del expediente de la licencia urbanística otorgada. Componen el expediente de la licencia urbanística otorgada, los originales de los actos administrativos que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos definitivos. El manejo, organización y conservación de los documentos de que trata el inciso anterior atenderá lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

**CAPITULO V
De la Vigencia de las Licencias**

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

154



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 274. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogable por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

Parágrafo 1. El término de vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia.

Parágrafo 2. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

Artículo 275. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. Las expensas que se generen a favor del Municipio corresponderán a la etapa para la cual se solicita la licencia. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aún cuando se modifiquen las normas sobre las cuales se aprobaron, y servirán de base para la expedición de las licencias de urbanización y construcción de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo 1. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 276. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia. Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de las licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Parágrafo 1. La solicitud de la nueva licencia solamente se acompañará con los documentos de que tratan estas normas.

Artículo 277. Vigencia de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. La licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses para la ejecución total de las obras autorizadas.

El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando esta sea solicitada durante los quince días anteriores al vencimiento de la misma.

Parágrafo 1. Una vez obtenida la licencia de intervención y ocupación del espacio público para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral primero del artículo 12 del presente decreto, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en el caso del espacio público perderá automáticamente su vigencia.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 2. Definición de licencia de construcción: Es el acto por medio del cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización o ejecución de obras.

Artículo 278. Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la Licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extra-contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Artículo 279. Situación jurídica del titular de una licencia. La Licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Artículo 280. Cobertura de la licencia de construcción. La Licencia recae sobre el inmueble y producirá todos los efectos aún cuando éste sea posteriormente desenglobado, segregado a un tercero.

Artículo 281. Efectos de una licencia. La Licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

Parágrafo 1. No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley.

Artículo 282. Pérdida de fuerza ejecutoria de una licencia. Perderá fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el Artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 283. Vigencia de una licencia. Las Licencias tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Decreto ley 266 del 2000. Las Licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia.

Parágrafo 1. En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

**TITULO XII
Normas Generales Área Rural**

Artículo 284. Requisitos Fundamentales: La reglamentación contenida en este título establece los requisitos fundamentales para la utilización y ocupación del suelo definido como área rural dentro de los límites del municipio y pretende contribuir a la defensa del medio ambiente natural y el aprovechamiento racional por el hombre, de los suelos aptos



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

para la producción silvícola y agropecuaria, en consecuencia con las políticas y disposiciones legales que rigen la materia.

Parágrafo 1. Toda persona dueña de un predio podrá solicitar en Planeación Municipal la expedición de un certificado de uso del suelo, que le debe dar al predio según su ubicación en el plano de Zonificación de usos y Tratamientos del suelo rural.

Parágrafo 2. La presentación de dicho certificado constituye requisito esencial para solicitar cualquier licencia de construcción, obras o utilización del terreno. Esta se otorgará una vez se compruebe por medio de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuario (UMATA) que si se le está dando al suelo el uso prescrito. El director de Planeación municipal podrá solicitar a la tesorería que se aplique la tasa mínima de impuesto predial a los predios que le den el uso señalado al suelo y la tasa máxima para aquellos predios que no cumplan con la norma.

Artículo 285. Categorías del Suelo Rural. El suelo rural se encuentran subdividido en seis tratamientos siendo estos los siguientes:

1. SUELO DE PROTECCION
2. SUELO AGRICOLA
3. SUELO MIXTO
4. SUELO DE PROTECCION DE ACUIFEROS
5. SUELO DE PARCELACIÓN
6. SUELO SUBURBANO

Artículo 286. Densidades de Ocupación Máximas para el Suelo Rural: En cumplimiento con la Ley 99 de 1993 en su artículo 31 y el decreto 097 de 2006, la Corporación Autónoma Regional del centro de Antioquia, CORANTIOQUIA, como autoridad ambiental expidió la Resolución No. 9628 del 20 de marzo de 2007, “por la cual establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas del suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre”, dicha resolución es de estricto cumplimiento por las autoridades municipales.

Esta disposición fue ampliada por el Gobierno Nacional con el decreto 4397 de 2006, el cual obliga a los municipios a respetar las condiciones del parágrafo 3 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006, en el otorgamiento de la licencia para la construcción de vivienda campestre concedidas antes de la vigencia del Decreto 097 de 2006.

Las normas antes enunciadas a su vez, exigen a los entes territoriales el acatamiento de las disposiciones agrarias y ambientales, razón por la cual en el capítulo V del documento técnico de soporte que hace parte de esta Resolución Corporativa sobre Densidades Máximas del Suelo Rural en su Jurisdicción, como normas generales aplicables al territorio del Municipio de Sopetrán.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 287. Se Adopta la Resolución 9328/07 o la que modifiquen o deroguen: Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA

Artículo 288. Áreas Mínimas de Lotes para los Suelos de actividades de Protección, mixtos, Agrícolas, suburbanos, protección de acuíferos y parcelaciones para el municipio de Sopetrán: La definición de las densidades de vivienda rural es uno de los factores que contribuye al logro de condiciones habitacionales adecuadas, de acuerdo a la capacidad de carga del territorio, referida ésta a la provisión y sostenibilidad de los recursos naturales, a los suelos aptos para la producción primaria y a la prevención de riesgos para los asentamientos. Para estos suelos la densidad establecida por la Resolución 9328 de 2007 expedida por la Corporación Autónoma Regional del centro de Antioquia, CORANTIOQUIA, la Densidad de Ocupación Territorial (DOT) máxima, se expresa en (1 vivienda por cada numero de hectáreas), siendo estas las siguientes:

USOS DEL SUELO	DENSIDAD Máximas
1. SUELO DE PROTECCION:	1 viv/ 78 ha.
2. SUELO AGRICOLA:	1 viv / 6 ha
3. SUELO SUBURBANO:	4.92 viv / ha
4. SUELO ACUIFEROS:	1.92 viv / ha
5. SUELO PARCELACIONES	3.70 viv / ha

Artículo 289. Indices de ocupación y retiros en los suelos rural, de Parcelaciones y Suburbanos: En suelos rurales, protección, agrícolas, mixtos, protección de acuíferos que se desarrollan en las áreas de mención deberán cumplir con los siguientes indices de ocupación y norma de retiros a linderos:

1. Índice de ocupación 10%.
2. Índice de construcción 20%
3. Retiro a los linderos mínimo 10 metros

En suelos rurales, suburbanos y de Parcelación que se desarrollan en las áreas de mención deberán cumplir con los siguientes indices y norma de retiros a linderos:

1. Índice de Ocupación: 20%.
2. Índice de Construcción 50%
3. Retiro a los linderos mínimo 5 metros

Parágrafo 1. Todo desarrollo urbanístico debe dejar libres de construcción las fajas de protección de treinta (30) metros a lado y lado de los cauces de las corrientes de agua y orillas de los depósitos de agua, metros medidos de forma horizontal y a partir de las orillas del cauce de las corrientes de agua. según los decretos de ley 2811/74.

Parágrafo 2. En todo desarrollo rural se debe ceder el diez por ciento (10%) para las fajas legales para las vías y cesiones obligadas y el cinco por ciento (5%) para espacio



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

público. Cuando estas cesiones sean pagados en dinero, estas deben ser depositadas en el "**Fondo Especial de Espacio Público**".

Parágrafo 3. Las dimensiones definidas para las UAF en el Esquema de Ordenamiento Territorial se aplicaran para las subdivisiones de predios que se realicen a partir de la aprobación del acuerdo de Revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 290. Aprovechamientos:

1. Altura máxima: Dos pisos y mansarda u ocho (8) metros.
2. Solo se permite vivienda unifamiliar.
3. No se permite el vertimiento de aguas negras a ninguna corriente de agua.
4. Se admitirá la edificación de dos viviendas en el mismo lote cuando una de ellas sea para utilizarla como vivienda del mayordomo.
5. En áreas protectoras, solo se permitirá una vivienda.
6. Una vez aprobado el proyecto de vías y loteo no se permitirá la subdivisión.
7. La prestación de los respectivos servicios públicos deberán ser garantizado por el propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.
8. Debe cederse mediante escritura pública, lo correspondiente a retiros y el cinco por ciento (5%) del área bruta para servicios comunales.
9. Se exceptúan de esta norma los lotes de terreno que se dediquen a la construcción de vivienda campesina, siempre y cuando sea solución para el interesado y resuelva la parte sanitaria.

Parágrafo 1: En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchura legal de las vías del Plan de Vialidad, Circulación y Transporte que aparecen en el mapa de carreteras y caminos Esquema de Ordenamiento Territorial, esto es treinta (30) metros para las carreteras nacionales o de primera categoría, 24 metros para las vías de segunda categoría y (20) metros para las vías de tercera categoría o departamental y diez (10) metros para las de cuarta categoría o municipales.

Parágrafo 2. Unidades de Planificación Rural. Cuando el Municipio lo considere necesario y pertinente podrá formular unidades de planificación rural, conforme a lo dispuesto en los artículos 7. y 8. del Decreto 3600 de 2007.

Artículo 291. Clasificación de Zonas y Áreas Rurales: De acuerdo a la tenencia y vocación territorial, se ha optado por determinar el suelo rural acorde con su imagen objetivo propuesta "**SOPETRAN RESERVA HIDRICA Y AGROTURISTICA PARA EL SIGLO XXI**". El territorio no podrá ser decretado única y exclusivamente para el turismo o para la agricultura. Los terrenos pertenecientes a la parte media y baja del municipio su vocación es el turismo, en las partes altas su vocación es agrícola, convirtiendo estos suelos como despensa agrícola para el occidente, para lo cual se deberá determinar y fortalecer este uso del área rural hacia la constitución de zonas de reserva agrícola y las áreas de reserva forestal.

Artículo 292. Vinculación a la Malla Vial Municipal: El proyecto de urbanización o de parcelación deberá garantizar la vinculación al sistema de la malla vial vehicular del



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Municipio, mediante la conexión con obras realizadas por el urbanizador a una vía existente que conduzca efectivamente a alguna de las vías principales del Municipio.

Artículo 293. Garantía del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable: El urbanizador deberá garantizar el servicio de abastecimiento de agua potable ya sea por conexión al sistema existente al acueducto veredal o a la empresa prestadora del servicio de acueducto, construyendo a su costa, si es del caso, las obras necesarias para dotarlo del abasto mínimo de 0.18 metros cúbicos diarios previstos por habitante; una vez obtenida la merced de aguas por parte de CORANTIOQUIA. Además, en todos los casos el proyecto deberá contemplar con claridad la conexión futura del abasto proporcionado por el Municipio o por las empresas públicas respectivas a los concesionarios, con previsión de las fajas y servidumbres necesarias al efecto.

Parágrafo 1. Si se tiene una o más parcelas para industria, la disponibilidad de agua deberá estar acorde con el consumo que determinen las normas vigentes para cada tipo de industria. Además, tiene que someterse el diseño de disposición de aguas residuales previamente revisado por, CORANTIOQUIA, y garantizar Disposición Final de Desechos Sólidos.

Artículo 294. Alcantarillado Área Rural: Para la evacuación de aguas servidas y disposición de excretas, el urbanizador podrá acogerse a una de las siguientes soluciones:

1. Implementación de pozos sépticos individuales o comunitarios conectados a fafa, con garantía de disposición de los efluentes propios de tal tratamiento, según la aceptación de los diseños respectivos por CORANTIOQUIA y las empresas prestadoras del servicio
2. Será aceptada así mismo la dotación de biodigestores con los elementos para el aprovechamiento del gas resultante como subproducto del tratamiento.
3. Se le exigirá a todo urbanizador en el área rural que construya un sistema de tratamiento de aguas residuales que garantice una eficiencia igual o superior a la exigida por CORANTIOQUIA o quien haga sus veces.
4. Alcantarillado domiciliar con tratamiento colectivo similar del efluente y vertimiento a corrientes o cerradoras de derrame provisional, que deben ser consultados y aceptados previamente por el Municipio o las empresas públicas respectivas, o las Juntas Administradoras Locales de los Acueductos veredales.
5. Alcantarillado domiciliar conectado por derrame concentrado a la red existente del municipio o de las empresas públicas, mediante proyecto sometido a estudio y aprobación de éstas.

**CAPÍTULO I
Normas para Usos en Zonas Agrícola**

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

161



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 295. Zonas de uso Agrícola: Se entiende por tal el área rural destinada principalmente a la producción agrícola y pecuaria. La Zona Agrícola está conformada por zonas denominadas como: Cultivo Limpio, Cultivo Semilimpio, Cultivo Denso, Silvopastoril, Silvoagrícola y Agrosilvopastoril. según criterios y normas que deberá establecer la UMATA para cada zona.

Parágrafo 1. Todos los predios ubicados en las zonas agrícola deben establecer como áreas forestales protectoras las siguientes:

1. Faja de treinta (30) metros al menos a lado y lado de las corrientes y cuerpo agua a parte de la cota máxima de inundación.
2. Un área de cien (100) metros alrededor de los nacimientos de agua.
3. Todas las partes del terreno con pendientes iguales o superiores al 100% o 45° grados sexagesimales.

Artículo 296. Usos Permitidos: Los usos del suelo y las clases de establecimientos permitidos son los siguientes:

1. RESIDENCIAL: Viviendas por predio en general, una destinada a la residencia permanente del dueño o administrador de la finca y otra para la mayordomía, con edificaciones e instalaciones propias de la finca rural como son: Establos, pesebreras, cobertizos para guardar utensilios, aperos o máquinas y bodegas o depósitos de víveres y forrajes, etc. Se permite Una (1) unidad de vivienda, en cada predio y en parcelaciones recreacionales en condominio o en casos especiales, será con aprobación de Planeación municipal.
2. COMERCIAL Y DE SERVICIOS: Grupos 1 y 2.
3. INSTITUCIONAL O RECREACIONAL: Grupos 1, 2 y 3 con aprobación de Planeación municipal para cualquier solicitud que se presente.
4. AGRARIO: Todos.
5. OTROS USOS: que no presenten daños a las explotaciones agropecuarias y agroforestales o a la seguridad, salud o bienestar de los habitantes de las proximidades, de acuerdo con el concepto favorable de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria del Municipio o quien haga sus veces y con aprobación de Planeación municipal.

Artículo 297. Aislamientos y Altura de las Edificaciones: El aislamiento mínimo entre cualquier edificación de las fincas y linderos de los predios vecinos será de cinco (5) metros. Con respecto a las carreteras será como mínimo de quince (15) metros del eje de la vía si es de primera categoría, doce (12) metros si es de segunda categoría, de diez (10) metros si es de tercera categoría y de cinco (5) del eje de la vía de cuarta categoría, generalmente veredal o municipal.

Artículo 298. Vías Vehiculares Rurales: En cualquier parcelación o subdivisión se acepta el trazado de vías vehiculares en las siguientes condiciones: Ancho de calzada de cuatro (4.5) metros, con cunetas de sección transversal triangular o curva con ancho de



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

un metro en la parte superior, profundidad de 0.50 metros y taludes de 1.1 a 1.2 con pendiente máxima de 20%.

**CAPÍTULO II
Normas para Establecimientos de Uso Agrícola**

Artículo 299. Establecimientos Agrarios: Se consideran de carácter agrario los establecimientos, edificaciones, instalaciones o predios del área rural, destinados a la silvicultura, piscicultura, agricultura, ganadería, o la conservación ambiental, y en menor grado al procesamiento agroindustrial o a la recreación, el turismo, la habitación y el comercio a los servicios de tipo campestre, como son:

Parágrafo 1. Entiéndase por procesamiento agroindustrial, para este caso únicamente, la transformación de productos alimenticios.

1. Área o predio no cultivable, para la conservación del medio natural o de la vida silvestre, que puede tener propósitos paisajísticos o recreacionales.
2. Fajas o predios o partes de ellos en áreas de reserva forestal productora protectora, que deben ser conservados permanentemente con bosques naturales o plantados para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.
3. Explotaciones en áreas de reserva forestal productora protectora, que deben ser conservados permanentemente con bosques naturales o plantados para proteger los recursos naturales renovables y que, además, pueden ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.
4. Explotaciones en áreas de reserva forestal protectora, que deben ser conservados permanentemente con bosques naturales o plantados para obtener productos forestales para comercialización o consumo.
5. Explotación especializada en cultivos agrícolas limpios, semilimpios y densos, hortícola, en frutales arbóreos o arbustivos o para establecimiento de árboles o arbustos con fines ornamentales, viveros para la producción de material vegetal ya sea interés forestal, ornamental o agrícola.
6. Explotación especializada en asuntos pecuarios-avícola, vacuno, porcina, equina, piscícola, de lombricultura para la producción de abono orgánico y proteína animal, etc
7. Explotaciones mixtas o agroforestales con: Silvicultura, agricultura y/o pecuaria y en particular para establecimiento de sistemas silvopastoriles, o sea el conjunto de técnicas de manejo de tierras que implican la combinación de los árboles con la ganadería como son: pastoreo o producción de forraje en las plantaciones forestales o en los bosques secundarios, árboles de aserrío y mejoradores del suelo y/o fertilidad del suelo, árboles, productores de forraje, árboles frutales cercas vivas en los pastizales y cortavientos en los pastizales.
8. Clubes campestres, hoteles rurales u otros establecimientos de recreación o turismo, los que al ubicarse en áreas forestales productores o protectores, deben ser compatibles con la oferta natural y asociados necesariamente a actividades de investigación, educación e interpretación ambiental.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

9. Fincas de recreo o vivienda rural aislado con sus áreas e instalaciones anexas.
10. Equipamientos sociales o administrativos rurales como escuelas, colegios o institutos de enseñanza agrícola o especializada, clínicas y puestos, centros de salud, inspecciones, templos, conventos, internados y otros similares que sean compatibles con el medio rural.
11. Equipamientos de apoyo a la producción rural, como silos, centros de acopio, estaciones experimentales y/o de asistencia técnica, crediticia o social agropecuaria, viveros, bodegas, almacenes de insumos, planteles de maquinarias o herramientas de uso agropecuario, etc.
12. Artesanías y agroindustrias para procesamiento de productos alimenticios.
13. Industrias de productos biológicos.

CAPÍTULO III

Normas para Establecimientos de Uso Pecuario

Artículo 300. Establecimiento de Uso Pecuario: Es el destinado a actividades porcícola, avícolas, equinas, bovinas y otras. Deberá reglamentarse así:

Parágrafo 1. El uso pecuario será permitido de acuerdo con las áreas. Su ubicación, el tratamiento de excretas y residuos, lo mismo que la aspersión con fines agrarios, deberá hacerse de tal manera que no afecte la salubridad de los vecinos; y esta actividad deberá realizarse en horarios apropiados. En todo lo demás se ceñirá estrictamente a la Ley 99 de 1993. Este tipo de actividad solo podrá realizarse en los sectores que sean determinados por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Se permitirá la localización de marraneras bajo condiciones sanitarias y ambientales especiales y requerirán una autorización por parte de Planeación Municipal y las demás Secretarías competentes, ajustándose a la Ley 99 de 1993.

Parágrafo 3. El control de excretas y residuos tendrá que hacerse en forma técnica, de modo que no cause perjuicios, como son malos olores, proliferación de insectos y contaminación ambiental en procura de conservar todos los recursos naturales.

Parágrafo 4. Todas estas actividades tendrán que ser controladas por Saneamiento Ambiental Municipal, sin embargo podrán tener vacunos y equinos, aquellas personas que tengan potreros adecuados para ello, cumpliendo con todas las normas ambientales.

CAPÍTULO IV

Normas para Zonas de Protección Ambiental

Artículo 301. Zonas de Protección Ambiental: Son las determinadas como tales y en las cuales se conservará la vegetación natural o se dotará de cobertura vegetal; no permitiéndose ningún otro tipo de usos, con el fin de preservar el ecosistema requerido para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de treinta (30) metros de ancho a lado y lado de las orillas de los ríos y quebradas del Municipio, así como las áreas de cien (100) metros a la redonda de los nacimientos de agua, todo ello de acuerdo a las prescripciones legales del Código Nacional de Recursos Naturales y



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

otras disposiciones de ese orden. la cobertura vegetal puede ser boscosa en los primeros cinco (5) metros a lado y lado de las orillas y llevar vegetación densa en los siguientes

Veinticinco (25) metros. Otro tipo de cultivo requerirá la aprobación de la Unidad de Asistencia Agropecuaria del Municipio UMATA o de quien haga sus veces.

CAPÍTULO V

Normas para Areas de Protección en el suelo Rural

Artículo 302. Zonificación Usos y Tratamientos del Suelo Rural: El municipio de Sopetrán se zonifica de acuerdo al uso y tratamiento del suelo rural, por sus características, su uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido.

Parágrafo 1. USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Parágrafo 2. COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades compatibles y complementarias, al uso principal, que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Parágrafo 3. RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por la autoridades competentes y además han sido aprobados por el Consejo de Planeación Municipal y la comunidad, hecho realizado durante las audiencias públicas realizadas.

Parágrafo 4. PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o incompatibilidad con los usos permitidos.

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO RURAL

TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO. COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
PR-1 BOSQUE PROTECTOR	Cobertura Vegetal Nativa, protectora y silvicultura	Senderos peatonales, recreación pasiva, cables aéreos	Sistemas agrícolas sostenibles, Construcción vivienda.	Agricultura y ganadería intensiva, actividades mineras e industriales
PR-2 BOSQUE PRODUCTOR PROTECTOR	Viveros de arboles forestales, plantaciones y replantamiento.	Producción de productos forestales cortados en bruto, resinas y gomas	Agricultura de subsistencia, producción pecuaria menor	Producción pecuaria mayor, vías, actividades mineras e industriales
PR-3 BOSQUE PRODUCTOR	Silvicultura	Huertos leñeros y frutales	Agricultura extensiva, silvopastoril Construcción Vivienda.	Producción pecuaria mayor, vías, actividades mineras e industriales
DA-1 AGRICOLA FORESTAL	Agroforestal	Silvopastoril y actividades de ecoturismo	Construcción vivienda, producción pecuaria menor	Producción pecuaria mayor, actividades mineras e industriales y vías
DA-2 AGRICOLA SILVOPASTORIL	Agricultura y Silvopastoril	Producción pecuaria menor y actividades agroturísticas	Construcción vivienda, Ganadería índice de carga 0.7 Ha.	Ganadería en zonas de alta pendiente y actividad minera.
TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO. COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
DA-3 AGRICOLA	Agricultura	Ganadería índice de carga 0.7 Ha.	Industria, comercial y de servicios	Ganadería en alta pendiente y actividad minera,



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

				industria contaminante
DA-4 AGRICOLA MIXTO	Agricultura Extensiva	Recreación y Ganadería índice de carga 0.7 Ha.	Industria, comercial y de servicios	Ganadería extensiva, actividad minera, e industria contaminante
DA-5 PARCELACION	Parcelaciones y Recreación	Comercio y de servicios equipamientos colectivos	Industrial	Actividad pecuaria, porcícolas, mineras e industria contaminante
SUBURBANO	Residencial de baja densidad	Industria liviana, servicios, equipamientos colectivos	Ganadería y agricultura	Actividad pecuaria, porcícolas, mineras e industria contaminante
PRO PROTECCION	Forestal	Senderos ecológicos, inducción de fauna y flora, recreación pasiva.	Comercio y de servicios, pozos de agua de la quebrada	Actividad minera, vías vehiculares, industrias construcción vivienda.
DR DISTRITO RIEGO	Agricultura extensiva	Actividad piscícola y criaderos de especies menores de corral	Industria, comercial y de servicios	Actividad minera, vías vehiculares, industrias construcción vivienda.

Para la zonificación del territorio se ha utilizado como material de base, el plano de amenazas naturales, el plano de coberturas vegetales, la potencialidad agrícola y ganadera y se han formado las zonas homogéneas, dando como resultado, el uso del suelo potencial y los tratamientos que en esos suelos deben realizarse.. Esta zonificación puede observarse en el plano de Zonificación del Usos y Tratamientos del Suelo Rural, Escala 1:25.000 .

Parágrafo N1. Densidades máximas de vivienda para suelo suburbano, para parcelación de vivienda campestre, suelo rural y suelo de protección, según Resolución 9328 de 2007, en la JURISDICCION DE CORANTIOQUIA.

Densidad máxima suburbana	4.92 viv/ha.
Densidad máxima Parcelación	3.70 viv/ha.
Densidad máxima Parcelación baja densidad	1.92 viv/ha
Densidad máxima rural (UAF Agrícola)	1 viv/6ha.
Densidad máxima rural (UAF Mixta)	1 viv/24 ha.
Densidad máxima rural (UAF Ganadera)	1 viv/57 ha.
Densidad máxima de Protección	1 viv/78 ha.

Artículo 303. Áreas de Protección: Se consideran las áreas indicadas como bosques de plantación productora y productora y protectora, bosque nativo productor-protector y de conservación y protección, uso recomendable del suelo rural. Los predios o partes de ellos ubicados en tales zonas deben poseer por lo menos el noventa por ciento (90%) de su superficie bajo uso forestal protector-productor; esto es conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, así:

Primero se debe preservar, recuperar el bosque con plantas nativas o reforestar con fines proteccionistas o comerciales, las demás áreas de ese 90% pueden dedicarse a las actividades y usos siguientes:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Conservador, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o establecimiento de plantaciones forestales con especies nativas o exóticas para la protección de los recursos naturales, o para la obtención de madera, pulpa, leña, envaradera, semillas, colorantes, aceites, sustancias medicinales y plaguicidas, bálsamo, látex, alimentos, especias y productos tánicos.
- Cultivos de frutales arbóreos, arbustivos y o arbustos con fines ornamentales.
- Instalación y funcionamiento de viveros para la producción de material vegetal, ya sea de interés forestal, ornamental o agrícola.
- Investigación, educación e interpretación ambiental.
- Establecimiento de sistemas silvopastoriles con predominio del componente forestal, en términos de superficie o cobertura del suelo.
- Recreación y turismo, compatibles con la oferta natural y asociados necesariamente a actividades de investigación, educación e interpretación ambiental.
- El otro diez por ciento (10%) de su superficie podrá destinarse a uso forestal productor, o sea, que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, para obtener productos forestales para comercialización o consumo.

Parágrafo 1. En relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios ubicados en el Área de Manejo Especial de la Cuenca Alta de las quebradas están obligadas a cobertura boscosa, las áreas forestales protectoras siguientes: Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de cien (100) metros a la redonda, medidas a partir la periferia; una faja no inferior a cincuenta (50) metros de ancho, paralela a las líneas de crecientes máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas o arroyos, sean permanentes o no, alrededor de los lagos o depósitos de agua, localizados dentro del área comprendida entre los 2.200 y los 2.400 metros de altitud, todos los terrenos con pendientes iguales o superiores al 100% o 45º sexagesimales.

Parágrafo 2. Esa cobertura boscosa puede ser de diez (10) metros a lado y lado de las orillas y en los treinta (30) metros restantes en cultivo denso, por ejemplo pastos de corte. Otro tipo de cobertura vegetal sólo podrá aceptarse con indicación de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria del Municipio o quien haga su veces, y aprobación de Planeación municipal, lo que constará en el certificado de uso del suelo.

Parágrafo 3. Los predios que se destinaren exclusivamente al cultivo de árboles maderables en las zonas de plantación delimitada en el mapa de Uso Recomendable del Suelo Rural, pagarán únicamente el cuarenta (40%) por ciento del impuesto predial, y los que se destinen exclusivamente a la conservación de los bosques naturales, en las zonas de Bosque protector, no pagarán impuesto predial, lo que requerirá de certificado expedido por CORANTIOQUIA para dicho efecto.

Artículo 304. Zona de Reserva o Suelo de Protección de Carácter Regional, con Localización 1 kilómetro a Lado y Lado de la Corriente del Río Cauca. En el año 1996



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

CORANTIOQUIA expidió el “Acuerdo 17 del Concejo Directivo, en el cual los Artículos 2 y 3 y Parágrafo único que a su letra expresa lo siguiente:

“ARTÍCULO 2: Que dicha área de reserva, de los recursos naturales será destinada exclusivamente al establecimiento, mantenimiento y utilización racional de los recursos naturales renovables, con énfasis en uso de los suelos agrícolas, pecuarios y forestales.

ARTÍCULO 3. La construcción de obras de infraestructura, como vías, embalses, represas, así como la explotación artesanal de material de arrastre, dentro del área de reserva de los recursos naturales, requerirá permiso, autorización o licencia previa, por parte de esta Corporación. En el caso de construcción y readecuación de vías que requieran explotación de materiales de arrastre y de cantera, se ajustará en lo establecido en el Decreto 2462 de 1.989, artículos 12 y 13, la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1753 de 1994. **PARÁGRAFO:** Quedan restringidas las actividades mineras. Sólo se reconocerán los derechos legítimamente adquiridos con anterioridad a la declaración de reserva.”

La corporación al emitir la Resolución 9328 de Marzo 20 de 2007 en donde define las Densidades de Ocupación máximas de vivienda en el suelo rural, suburbano, de protección y para el uso de parcelación para vivienda campestre. Según oficio 090-3302 de Agosto 2 de 1997, la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia expresa textualmente lo siguiente:

“Teniendo en cuenta estas dos circunstancias la Corporación realizó un análisis para determinar la aplicación de la resolución de la zona reservada, que ha requerido de un mayor estudio para tener la seguridad técnica y jurídica de la decisión que a continuación expresamos, de acuerdo con el acta interna No. 1, con radicado 410 del 3 de Julio de 2007.

El área reservada por el Acuerdo no tiene los mismos requerimientos relacionados con áreas protegidas tales como los Distritos de Manejo Integrado, los Distritos de Conservación de Suelos, Las Reservas Forestales, Los Parques Naturales de carácter regional y las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas, las cuales son determinantes, conforme al artículo 10 de la Ley 388/97 y que son consideradas como suelos de protección; en consecuencia la prohibición del uso de parcelación para vivienda campestre no aplica en esta reserva.

Por lo tanto, las restricciones para la localización de este uso estarán relacionadas con los retiros a las fuentes, nacimientos, zonas de recarga, las áreas de inundación, los sitios identificados con alto potencial de acuíferos y los relictos de bosques, entre otros, dichas zonas serán clasificadas como suelos de protección.”

Artículo 305. Restricciones Mineras en el Municipio: Solo se permitirán explotaciones mineras de grava, arena y cascajo en forma manual en las desembocaduras de la quebrada la Seca, Río Aurra, La Sopetrana, La Yuna y la Nuarque. Dicha actividad deberá ser reglamentada y obtener los permisos de las autoridades competentes. La



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

administración municipal prohíbe las explotaciones mineras de materiales de arrastre como gravas, arenas, cascajo y piedra en el resto del municipio.

**CAPITULO VI
Normas sobre Usos , intervenciones y aprovechamientos**

ARTÍCULO 306. Usos generales del suelo. La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuada de utilizarlo de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales. La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos generales del suelo, en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio.

ARTICULO 307. Criterios para la reglamentación de los usos del suelo. Se tendrán las siguientes premisas para efectos de determinar la reglamentación específica que elabore la Administración Municipal, fundamentadas en la complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, la práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización, la preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social y el propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía

ARTÍCULO 308. Corredor Vial Rural. En el suelo rural en la vía que conduce de Sopetrán a Santa Fe de Antioquia, se identifica como un eje estructurante de tipo regional convirtiendo este como un corredor de un desarrollo con diferentes dinámicas de tipo económico.

Corredor Vial del Casco Urbano del Municipio – Vía Alternativa de Sopetrán – Conexión Vial del Túnel – Puente sobre el Río Cauca. Comprende el tramo de la vía entre el casco urbano de Sopetrán, por la nueva vía alternativa, pasando por la vía al mar hasta llegar al puente sobre el Río Cauca. En la faja de terreno de cien metros lineales (100 m) medidos a ambos lados a partir del borde exterior de la sección pública de la vía, podrán localizarse las instalaciones para las actividades permitidas, en la normatividad de usos del suelo para el suelo rural y los usos específicos asignados al respectivo corredor.

En este corredor se busca el asentamiento de actividades de alta Competitividad y Tecnología. Las actividades que se admitirán deberán tener componentes que involucren en sus procesos desarrollos tecnológicos de punta, servicios de hotelería y turismo acordes con el desarrollo regional.

Todas las actividades económicas que en este corredor se localicen deben solucionar la demanda de parqueo al interior del predio. Los parqueaderos y demás instalaciones



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

deben estar localizadas en el área útil de la faja de 100 metros, respetando los retiros ya establecidos, además debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Área mínima de lote: Será la densidad del polígono donde se encuentre el lote.
- No se permite el fraccionamiento de los predios.
- Índice de ocupación: El 20% de la porción del predio que le queda en el corredor.
- Índice de construcción: 50% del área del predio.
- Retiros laterales: 10 metros a linderos.
- Área de Cesión: Por cada metro cuadrado de suelo en el corredor se ceden cuatro (4) m² de suelo en ambos costados de la vía, destinados para ornamentación de zonas verdes y paisajismo o lo equivalente en cesiones de terreno para equipamientos públicos. Los establecimientos educativos no tienen obligación de cesión de suelo para equipamientos y espacio público de acuerdo con su norma general, pero tendrán que reservar en área verde arborizada al menos el 20% de su área total que podrá estar localizada en retiros a quebrada, áreas con limitaciones ambientales o retiros a linderos.

Este corredor se consolida como tal, una vez concluya la ejecución del proyecto y deberá recuperarse con actividades de protección y conservación mediante el tratamiento de taludes producto de los cortes del proyecto o en terrenos que no admitan aprovechamientos. En los sectores donde sea posible asignar algún tipo de destinación, esta deberá orientarse a zonas de esparcimiento, producto de un proyecto integral, que propicie parques, senderos ecológicos, canchas de arenilla, áreas de reforestación y consoliden la vocación de agroturismo.

Parágrafo 1. Para el corredor en los predios en los cuales el área correspondiente a los 100 metros de corredor, presente afectaciones ambientales por retiros a quebradas, estabilidad del suelo, o altas pendientes que impidan el desarrollo de las construcciones, la Secretaría de Planeación podrá autorizar la localización de construcciones, parqueaderos y demás instalaciones afuera de la faja de los 100 metros, conservando los retiros, ocupación y construcción que le corresponde en la misma.

Parágrafo 2: En el corredor los predios que a la fecha de aprobación de este Acuerdo tengan un área inferior a la establecida en la densidad del polígono o que teniendo esta área mínima no den frente a la carretera, será decisión de la Secretaría de Planeación estudiar el caso individualmente como son el caso de los lotes resultantes al trazado y construcción de la vía alterna. Solo en estos casos, se permitirá la construcción de vivienda.

Parágrafo 3. La secretaria de planeacion previo análisis podrá autorizar el desarrollo de proyectos de servicios de hotelería y turismo o el asentamiento de actividades de alta competitividad y tecnología, en predios que ocupen una franja superior a los 100 metros cuando el proyecto a desarrollar presente un equilibrio ambiental y represente un beneficio para el municipio y la región en generación de empleo y tributación.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Parágrafo 4. Los corredores viales suburbanos definidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial deberán delimitarse conforme a lo dispuesto en los artículos 10. y 11. del Decreto 3600 de 2007 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

**TITULO XIII
PLAN DE ORDENACION Y MANEJO DE LA CUENCA
HIDROGRAFICA DE LA QUEBRADA LA SOPETRANA
(POMCA)**

CAPITULO I

Marco Legal, Aspectos, y Mecanismos de Adopción del POMCA

Artículo 309. Marco Legal del POMCA: La Cumbre de Desarrollo Sostenible de Johannesburgo acordó dentro de las Metas del Milenio reducir a la mitad la población que carece de agua potable. Para alcanzar esta meta, las autoridades nacionales y regionales, no sólo deben emprender acciones dirigidas a la prestación del servicio público de agua potable, sino también las acciones complementarias de administración de los recursos hídricos y el cuidado de las cuencas.

El Plan Nacional de Desarrollo “Hacia Un Estado Comunitario” contiene el compromiso de aumentar y mejorar la cobertura del servicio de agua potable, reconociendo también la importancia estratégica del manejo integral del agua y manejo de cuencas, mediante las metas de implementar planes de ordenamiento y manejo integral de microcuencas en cerca de 500.000 hectáreas, incluida la reconversión hacia sistemas productivos sostenibles y el establecimiento de cerca de 120.000 hectáreas de plantaciones protectoras, especialmente en áreas abastecedoras de agua. Así mismo, contiene el compromiso de trabajar en la protección de ecosistemas de importancia hídrica, en especial los páramos y humedales.

Por su parte, y en relación con el proyecto, dentro del Plan de Gestión Ambiental Regional PGAR, 1998 - 2006 de CORANTIOQUIA, la Política del Agua propone promover la valoración del agua que asegure no sólo su sostenibilidad para los requerimientos sociales y económicos en términos de calidad, cantidad y distribución espacial y temporal, sino también para que se convierta en elemento básico en la construcción de una nueva cultura del desarrollo. Dentro de sus objetivos específicos se destacan en relación con este proyecto:

- a) Diseñar, desarrollar y fortalecer un sistema de información de la red hídrica de la jurisdicción para su ordenamiento, administración, conservación y recuperación;
- b) Identificar, reservar, alinear y administrar las áreas de regulación hídrica de la jurisdicción, que representen mayor importancia para el consumo humano y asegure la oferta; y
- c) Valorar económica y culturalmente el agua de la jurisdicción buscando su uso eficiente.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

De la misma forma, las Políticas de Tierra, Biodiversidad, Espacio Público, Control de la Contaminación plantean programas y proyectos relacionados con la formulación del POMCA de la cuenca hidrográfica de La Sopetrana. Por ejemplo, dentro del Programa de Biodiversidad para el Desarrollo, se busca, principalmente, formular e implementar el plan de ordenación forestal para las áreas boscosas de la jurisdicción y, a través del Programa de Áreas de Manejo Especial, el mejoramiento de las áreas de mayor prioridad ambiental en la jurisdicción, basado en la identificación, promoción, declaratoria y administración de áreas con restricciones de uso.

Con la expedición de la Ley 99 de 1993, Colombia le otorgó al tema ambiental, la mas alta jerarquía jurídica e institucional a través de la creación del Ministerio del Medio Ambiente (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial) y la reorganización del Sistema Nacional Ambiental SINA, del cual hacen parte las Corporaciones Autónomas Regionales y las entidades territoriales, dando así los primeros pasos para responder como Estado a los desafíos ambientales nacionales y a los compromisos internacionales tendientes a viabilizar soluciones a la problemática ambiental local y global.

El Ministerio como ente rector del sistema ha expedido diferentes regulaciones y políticas, de las cuales podemos referenciar entre otras, las siguientes en relación con el Uso, Conservación y Preservación del Agua: Política de Bosques, Plan Nacional de Desarrollo Forestal, Lineamientos para el Manejo Integral del Agua, Política de Producción Mas Limpia, Política Nacional para Humedales Interiores de Colombia, Política de Educación Ambiental, Política de Biodiversidad, Lineamientos para una Política de Plaguicidas, Lineamientos para una Política de Ordenamiento Territorial, Lineamientos de Política de Cambio Climático, Lineamientos para una Política Ambiental Urbana, Política de Investigación Ambiental, Política para la Gestión Integral de Residuos Sólidos, Programa Nacional de Páramos.

Artículo 310. Aspectos legales del POMCA: Para efectos del presente análisis, es importante resaltar la Ley 99 de 1993 que le otorga funciones precisas tanto a CORANTIOQUIA como al municipio en materia ambiental, así como la Ley 388 de 1997 en materia de ordenamiento territorial. De otro lado el Decreto 1729 de 2002, que reglamenta las diferentes fases que deben llevarse a cabo en la formulación del POMCA de la Quebrada La Sopetrana.

Estas normas se analizaran en el siguiente ítem, al analizar el componente institucional. Dentro de este contexto, se han identificado los actores institucionales públicos y privados con funciones y competencias en la cuenca hidrográfica de la Quebrada La Sopetrana. Estos actores son: la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia-CORANTIOQUIA, el Municipio de Sopetrán, La Empresa Municipal de Servicios Públicos Domiciliarios y la comunidad en general. A continuación se presentan las funciones que les corresponden a cada una de ellas dentro del proceso de formulación e implementación del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Quebrada La Sopetrana así como las acciones hasta ahora adelantadas y que contribuyen al cumplimiento de los objetivos del plan.

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

172



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Responsable por mandato de la Ley 99 de 1993 de la implementación en el área de su jurisdicción de las políticas ambientales expedidas por el Ministerio, de administrar los recursos naturales mediante la legalización del uso y aprovechamiento de los mismos así como controlar los factores de deterioro ambiental que se presenten por efecto de las actividades antrópicas.

Así mismo, le corresponde la implementación en las cuencas de su jurisdicción de los instrumentos económicos hasta ahora reglamentados por el Gobierno Nacional, tales como las tasas retributivas por vertimientos puntuales y las tasas por uso del agua. El Decreto 1729 de 2002, asigna a CORANTIOQUIA, la obligación de formular los Planes del Ordenamiento y Manejo de Cuencas - POMCA en las cuencas prioritarias de su jurisdicción, con el fin de definir claramente cuales son las acciones regionales y locales requeridas para lograr la ordenación de la cuenca, entendiendo que las mismas, son jerárquicamente superiores a otras y que tienen por ende, un carácter vinculante para las mismas entidades estatales y para la sociedad.

Artículo 311. Mecanismos de Adopción: De conformidad con el artículo 31, numeral 18 de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales, ordenar y establecer las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas ubicadas dentro del área de su jurisdicción, conforme a las disposiciones superiores y a las políticas nacionales. El artículo 8 del Decreto 1729 de 2002, establece que los Planes de Ordenación y Manejo serán aprobados mediante acto administrativo expedido por la correspondiente autoridad ambiental, que para el caso es CORANTIOQUIA. En este sentido, la norma no especifica si es un acto administrativo expedido por el Director General o un Acuerdo del Consejo Directivo, para cual es necesario considerar su alcance y contenido. El POMCA de la Cuenca Hidrográfica de la Quebrada La Sopetrana, es una herramienta para la administración del territorio que por mandato legal, se constituye en las normas y directrices para el manejo integral de la Cuenca, tal y como lo define el artículo 10º de la Ley 388 de 1997.

Normas y Directrices que deben ser en un todo armónicas con los principios y los fines que se establecen en los marcos normativos que rigen y orientan los procesos de desarrollo, por lo cual sus diferentes niveles deben ser concordantes y coherentes entre sí, aunque correspondan a diversos alcances y coberturas. Es decir, en el ámbito competencial de los niveles regional y local que involucra el POMCA, debemos tener en consideración que la Constitución define como principios básicos de la gestión pública, la coordinación, la concurrencia, la subsidiariedad, la complementariedad, la pluralidad y la participación.

Por su parte la Ley 99 de 1993 mantiene estos principios constitucionales básicos y establece que los diversos niveles de la Gestión Ambiental y por ende de la planificación ambiental del territorio, las instituciones y entidades responsables de alguno de los componentes que la integran, debe guiarse por los principios de la Gradación Normativa,

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

173



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Rigor Subsidiario, Armonía Regional y Precaución. Así lo desarrolla igualmente la Ley 388 de 1997, al definir que las normas y directrices sobre el manejo, preservación y uso de los recursos naturales, se constituyen en determinantes de superior jerarquía para el ordenamiento del territorio que deben realizar los municipios y distritos. Establece el artículo 10 de la Ley:

Artículo 312. El POMCA Determinante en el Esquema de Ordenamiento Territorial:

En la elaboración y adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la constitución y las leyes:

Parágrafo 1. LAS RELACIONADAS CON LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y LA PREVENCIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES ASÍ:

1. Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del SINA, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la ley 99 de 1993 y el Código de los Recursos Naturales Renovables, tales como limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente a aspectos exclusivamente ambientales.
2. Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso, manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, las normas y directrices para el manejo de cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la Autoridad Ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica.
3. Las políticas, directrices y regulaciones sobre preservación de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgos para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales

Artículo 313. Creación y Puesta en Marcha el Comité Interinstitucional de la Coordinación del POMCA: Este Comité de Coordinación del POMCA se debe crear en el mismo ACUERDO que adopta el POMCA de la cuenca hidrográfica de la Quebrada La Sopetrana y definir como mínimo los integrantes mencionados, dejando como facultad del Director de la Corporación, la forma de convocatoria, reuniones y demás aspectos operativo

En este punto podemos mencionar como actores institucionales claves que deben integrar el Comité de Coordinación y Seguimiento del POMCA las siguientes:

CORANTIOQUIA, en su calidad de máxima autoridad ambiental, responsable de la adopción del POMCA y de definir las acciones regionales y locales requeridas para lograr la ordenación de la cuenca, entendiendo que las mismas, son jerárquicamente superiores a otras y que tienen por ende, un carácter vinculante para las mismas entidades estatales

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

174



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

y para la sociedad. CORANTIOQUIA deberá liderar el Comité de Coordinación del POMCA, convocar a sus reuniones y proponer el reglamento de funcionamiento, que en todo caso debe ser práctico y facilitar la toma de decisiones de priorización de proyectos y de inversión en la cuneca.

El Municipio de Sopetrán, en cuya jurisdicción se encuentra la totalidad de la Cuenca Hidrográfica, quien deberá incorporar en su respectivo Esquema de Ordenamiento Territorial, las determinantes ambientales y de ordenamiento del uso del suelo y adicionalmente, ejecutar en el ámbito de sus competencias, los proyectos locales que les correspondan.

En este sentido, es importante mencionar que existen dependencias claves que deben participar activamente, tales como la Secretaria Municipal de Agricultura o UMATA, en el componente de promoción de la agricultura y demás actividades pecuarias de manera sostenible, manejo adecuado de agroquímicos, educación a la comunidad y transferencia de tecnologías; la Secretaría de Planeación Municipal, en el trámite, otorgamiento, control y seguimiento de las licencias de construcción y urbanismo; la secretaria de Salud Municipal en el control y seguimiento a los índices de morbimortalidad (IRA y EDA).

**CAPITULO II
Principales temas Críticos Identificados en la Cuenca
Hidrográfica de la Quebrada La Sopetrana.**

Artículo 314. Aspectos Críticos Identificados en la Cuenca. Los principales temas ambientalmente críticos identificados se encuentran asociados con tres aspectos:

1. Asociados a Actividades antrópicas
2. Régimen hidrológico y estructura geomorfológica de la cuenca hidrográfica;
3. Organización institucional y comunitaria.

A cada uno de estos aspectos generales, a su vez, se encuentran ligados los siguientes temas críticos que se enumeran a continuación:

- 1. ASOCIADOS A ACTIVIDADES ANTRÓPICAS.**
 - 1) Escasez del agua.
 - 2) Contaminación del agua.
 - 3) Degradación de suelos.
 - 4) Deterioro de la estructura ecológica de la cuenca hidrográfica y pérdida de biodiversidad.
- 2. ASOCIADOS AL SISTEMA HIDROLÓGICO Y LA ESTRUCTURA GEOMORFOLÓGICA DE LA CUENCA.**
 - 1) Fenómenos naturales y eventos críticos.
 - 2) Pérdidas económicas y sociales.
- 3. ASOCIADOS LA ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL Y COMUNITARIA.**



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- 1) Falta de coordinación interinstitucional y de implementación de instrumentos para el gerenciamiento y gestión del recurso hídrico.

Artículo 315. Acciones Prioritarias en cuanto a la Escasez del Agua.

1. Definir y establecer un mecanismo de coordinación en la cuenca hidrográfica que permita la articulación de las políticas, planes, programas y proyectos y de los instrumentos de planificación e inversión.
2. Establecer áreas de conservación que garanticen la sostenibilidad de la estructura ecológica de la cuenca hidrográfica y la prestación de bienes y servicios ambientales (oferta hídrica).
3. Restaurar y/o rehabilitar áreas degradadas en zonas críticas para la regulación hídrica y el abastecimiento de agua para la población.
4. Establecer un sistema de monitoreo y seguimiento de la calidad, cantidad y disponibilidad de agua que permita asignar concesiones de agua con base en información actualizada y periódica (balance hídrico) y mantener la línea base ambiental de la cuenca.
5. Realizar las inversiones requeridas para la construcción de obras de captación adecuadas.
6. Implementar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del municipio en el área urbana de la cuenca hidrográfica para mejorar la eficiencia en el uso del recurso hídrico (disminuir pérdidas de redes y financiación de acueductos rurales).
7. Fortalecer el ejercicio de la autoridad ambiental (legalización de usuarios del agua).
8. Valorar el potencial de los acuíferos como alternativa para el abastecimiento hídrico para diferentes usos.

Artículo 316. Acciones Prioritarias en Cuanto a la Contaminación del Agua.

1. Definir y establecer un mecanismo de coordinación en la cuenca hidrográfica que permita la articulación de las políticas, planes, programas y proyectos y de los instrumentos de planificación e inversión para la prevención, control y mitigación de la contaminación.
2. Incorporar los determinantes y criterios ambientales de la Zonificación Ambiental del POMCA en el proceso de reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial a través de los planes parciales identificando los usos compatibles, restringidos y prohibidos en cada una de las unidades de planificación y manejo de la cuenca, en relación con la expansión urbana y las actividades agropecuarias y turísticas.
3. Establecer tramos de calidad del agua según la Zonificación Ambiental del POMCA.
4. Incorporar dentro del estatuto de urbanismo y construcción los requisitos y/o especificaciones técnicas (saneamiento básico) requeridas para obtener la licencia de construcción de viviendas nuevas.
5. Establecer un sistema de monitoreo y seguimiento de la calidad y disponibilidad de agua que permita conocer el estado de la contaminación en la cuenca y optimizar el control y vigilancia por parte de las entidades competentes y mantener la línea base ambiental de la cuenca.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

6. Implementar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del municipio en el área urbana de la cuenca hidrográfica para mejorar el tratamiento y disposición final de residuos líquidos y sólidos (aumento de coberturas de alcantarillado, mantenimiento y construcción de UNISAFAS, construcción y operación de sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas, etc.)
7. Formular e implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del municipio (capacitación y educación ambiental en reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos).
8. Ejecutar proyectos de capacitación y extensionismo rural sobre sistemas de producción agropecuaria ambientalmente adecuados (manejo de suelos, agroquímicos, etc.) y en la ejecución de proyectos demostrativos con la comunidad.
9. Fortalecer el ejercicio de la autoridad ambiental (mecanismos de seguimiento al manejo de las acequias).
10. Tener un mayor control normativo sobre los sistemas de tratamientos de las aguas servidas en las zonas donde se encuentran los Acuíferos, con el fin de proteger esta riqueza hídrica.

Artículo 317. Acciones Prioritarias en cuanto a la Degradación del suelo

1. Articular la ejecución de la Política Agropecuaria municipal con los determinantes ambientales de la Zonificación Ambiental y la regulación de usos generales del POMCA y el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Incorporar los determinantes y criterios ambientales de la Zonificación Ambiental del POMCA en el proceso de reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial a través de los planes parciales, identificando los usos compatibles, restringidos y prohibidos en cada una de las unidades de planificación y manejo de la cuenca, en relación con la expansión urbana y las actividades agropecuarias y turísticas.
3. Fortalecer el ejercicio de la autoridad ambiental en el área rural para controlar y vigilar las malas prácticas de manejo agropecuario (quemadas, ganadería en altas pendientes, utilización inadecuada de agroquímicos y fertilizantes) y disminuir y/o controlar y/o mitigar los procesos de degradación de suelos (erosivos, compactación y salinización) en la cuenca hidrográfica.
4. Ejecutar proyectos de capacitación y extensionismo rural sobre sistemas de producción agropecuaria ambientalmente adecuados (manejo de suelos, agroquímicos, etc.) y ejecutar proyectos demostrativos con la comunidad.
5. Ejecutar proyectos de ahorro y uso eficiente del agua en los sectores agropecuario y turístico.
6. Restaurar y/o rehabilitar áreas degradadas en zonas críticas para la regulación hídrica y el abastecimiento de agua para la población.
7. Adelantar un programa de compra de predios en suelos de conservación definidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en áreas degradadas en la parte alta de la cuenca
8. Ejecutar proyectos de protección (aislamiento) de rondas hídricas las microcuencas.
9. Establecer un sistema de monitoreo y seguimiento de la calidad y disponibilidad de agua (sólidos suspendidos totales – SST) que permita conocer el estado de la



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

contaminación en la cuenca y optimizar el control y vigilancia por parte de las entidades competentes.

10. Reubicar viviendas localizadas en zonas en riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales.
11. Divulgar periódicamente a la comunidad sobre los problemas ambientales de la cuenca, su evolución, medidas adoptadas y resultados obtenidos.

Artículo 318. Acciones Prioritarias en Cuanto al Deterioro de la Estructura Ecológica de la Cuenca Hidrográfica y Pérdida de Biodiversidad

1. Establecer áreas de conservación, corredores ecológicos y rondas de protección hídrica que garanticen la sostenibilidad de la estructura ecológica de la cuenca.
2. Fortalecer el ejercicio de la autoridad ambiental para controlar la pérdida de biodiversidad, la deforestación y quemas.
3. Restaurar y/o rehabilitar áreas degradadas en zonas críticas para favorecer la regeneración natural y mitigar la fragmentación de hábitats.
4. Incorporar los determinantes y criterios ambientales de la Zonificación Ambiental del POMCA en el proceso de reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial para controlar la expansión descontrolada de las actividades agropecuarias y turísticas.
5. Desarrollar los inventarios forestales necesarios en áreas con potencial de aprovechamiento.
6. Controlar y mitigar los efectos de la contaminación del agua y los suelos.

Artículo 319. Acciones Prioritarias en Cuanto a Fenómenos Naturales y Eventos Críticos.

1. Incorporar los determinantes y criterios ambientales de la Zonificación Ambiental del POMCA en el proceso de reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial para prevenir la ocurrencia de desastres naturales y/o mitigar sus impactos y pérdidas económicas y sociales.
2. Operar el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres – CLOPAD como mecanismo de coordinación de acciones e inversiones para la prevención de desastres.
3. Complementar la información disponible (mapas de riesgo) en cuanto a la vulnerabilidad de la población a inundaciones.
4. Restaurar y/o rehabilitar áreas degradadas en zonas críticas para el control de los fenómenos de remoción en masa.
5. Utilizar la información hidrológica generada por el sistema de monitoreo y seguimiento de la cantidad, calidad y disponibilidad de agua como sistema de alerta temprana.
6. Divulgar periódicamente a la comunidad sobre las probabilidades de ocurrencia de eventos críticos.
7. Reubicar a la población asentada en zonas de alto riesgo por inundaciones y deslizamientos según lo identificado en el Esquema de Ordenamiento Territorial y en la información posterior disponible en las diferentes entidades.

Artículo 320. Acciones Prioritarias en Cuanto a Pérdidas Económicas y Sociales.

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

178



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

1. Formular y ejecutar una Política Agropecuaria municipal que fomente la competitividad del sector acorde a las condiciones de la cuenca hidrográfica y tomando en consideración la Zonificación Ambiental y los determinantes ambientales del POMCA.
2. Realizar las inversiones necesarias en infraestructura (sistemas de tratamiento y disposición final de residuos líquidos y sólidos, agua potable, vías de comunicación, comunicaciones, etc.) para prestar servicios turísticos adecuados.
3. Ejecutar proyectos de capacitación y extensionismo sobre prestación de servicios turísticos.
4. Ejecutar proyectos de capacitación y extensionismo rural sobre sistemas de producción agropecuaria ambientalmente adecuados (manejo de suelos, agroquímicos, etc.) y ejecutar proyectos demostrativos con la comunidad.
5. Fortalecer el ejercicio de la autoridad ambiental para el control y vigilancia de los impactos ambientales derivados de las actividades sectoriales desordenadas.
6. Controlar y mitigar los efectos de la contaminación del agua y los suelos.

Artículo 321. Acciones Prioritarias en Cuanto a Falta de Coordinación Interinstitucional y de Implementación de Instrumentos para el Gerenciamiento y Gestión del Recurso Hídrico.

1. Establecer y poner en marcha el Comité Interinstitucional de Coordinación del POMCA, el cual tendrá como función articular las políticas, planes y programas nacionales, regionales y locales, para dirigir y coordinar adecuadamente la ejecución de las acciones contenidas en el Plan.
2. Establecer las Determinantes de Ordenación y Manejo de la Cuenca, para ser incorporadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial en el proceso de revisión que actualmente se adelanta.
3. Fortalecer el Ejercicio de la Autoridad Ambiental Regional, que permita contar con una Secretaria Territorial dotada de los instrumentos necesarios y de funcionarios cualificados y que a través de la articulación de los instrumentos normativos, económicos y de inversión, realice una gestión ambiental adecuada en la cuenca con la participación de los demás actores.
4. Operativizar el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres, como un mecanismo para ejecución y coordinación de acciones con base en las determinantes de ordenamiento y manejo de la cuenca, incorporados en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

CAPITULO III

Zonificación Ambiental para el Manejo de la Cuenca

Artículo 322. Definición de Zonificación Ambiental. La zonificación ambiental provee las bases técnicas necesarias para la formulación de unas medidas de manejo integrales tendientes a la protección, conservación y uso sostenible de los recursos naturales, en la medida que permite identificar el estado actual del recurso, su uso potencial y las prácticas de manejo recomendadas.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Artículo 323. Definición de Categorías de Manejo. Se entiende por categorías de manejo el conjunto de áreas (ZONAS), cuya gestión y administración se realiza de acuerdo a un modelo que combina las características naturales del área, sus objetivos de conservación, uso sostenible y manejo y su forma de administración. Para la implementación de la zonificación y su reglamentación general de usos, se establecen en la cuenca hidrográfica, las siguientes zonas con sus correspondientes unidades de planificación y manejo:

Artículo 324. Zonas de la cuenca hidrográfica:

1. Zona de Conservación.
 - Unidad de conservación de páramos, subpáramos y bosques alto andinos.
 - Unidad de conservación de ecosistemas secos y/o zonas áridas.
2. Zona de manejo agropecuario sostenible.
 - Unidad de recuperación de suelos degradados y producción sostenible.
 - Unidad de desarrollo agropecuario sostenible.
3. Zona de uso general.
 - Unidad de desarrollo urbano.
 - Unidad de usos múltiples.

Parágrafo 1. La zonificación establece, adicionalmente, la posibilidad de definir o delimitar otros tipos de áreas específicas al interior de las demás áreas que se zonifican y, en primera instancia, se identificaron:

- Áreas en Riesgo por Amenazas Naturales.
- Áreas de Protección de Rondas Hídricas.

Parágrafo 2. La descripción y objetivos de cada una de estas zonas y unidades, así como la reglamentación de usos generales en cada una de ellas, se presenta en la fase de formulación, Estrategia de Conservación, restauración, manejo y uso sostenible de la estructura ecológica de la cuenca hidrográfica, en lo correspondiente al Programa de Ordenamiento Territorial.

Artículo 325. Formulación. se definen los objetivos de corto, mediano y largo plazo que permitan alcanzar los escenarios establecidos anteriormente, así como también, identificar y formular las estrategias, líneas programáticas y proyectos necesarios para alcanzarlos.

Parágrafo 1. El conjunto de planes, programas y proyectos constituyen la base para la elaboración del Plan de Inversiones de acuerdo con los plazos definidos.

Artículo 326. Criterios para su Identificación.

1. Acciones y/o propuestas resultantes de proyectos en ejecución o preliminarmente identificados cuyas acciones se enfocan a la solución de los problemas críticos identificados en el diagnóstico de la cuenca hidrográfica;



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

2. Acciones y/o propuestas que reflejen los objetivos de las entidades públicas en relación con sus funciones y competencias en la cuenca;
3. Acciones y/o propuestas que mejoren el nivel actual de implementación de los sistemas de gestión ambiental y de los recursos hídricos, permitiendo la nivelación del conocimiento técnico – científico de cada uno de ellos y adoptar la cuenca hidrográfica como unidad de planificación y ordenamiento territorial.
4. Acciones y/o propuestas consolidadas a partir de las necesidades y peticiones de los actores de la cuenca en desarrollo de las fases de consulta (talleres) para la formulación del POMCA.
5. Acciones y/o propuestas capaces de viabilizar la gestión integral del recurso hídrico de manera coordinada con el ordenamiento territorial a través de la ejecución de proyectos piloto y demostrativos.

Artículo 327. Acciones Prioritarias del POMCA

1. Articular la ejecución de la Política Agropecuaria municipal con los determinantes ambientales de la Zonificación Ambiental y la regulación de usos generales del POMCA y el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Incorporar los determinantes y criterios ambientales de la Zonificación Ambiental del POMCA en el proceso de reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial a través de los planes parciales, identificando los usos compatibles, restringidos y prohibidos en cada una de las unidades de planificación y manejo de la cuenca, en relación con la expansión urbana y las actividades agropecuarias y turísticas.
3. Fortalecer el ejercicio de la autoridad ambiental en el área rural para controlar y vigilar las malas prácticas de manejo agropecuario (quemadas, ganadería en altas pendientes, utilización inadecuada de agroquímicos y fertilizantes) y disminuir y/o controlar y/o mitigar los procesos de degradación de suelos (erosivos, compactación y salinización) en la cuenca hidrográfica.
4. Ejecutar proyectos de capacitación y extensionismo rural sobre sistemas de producción agropecuaria ambientalmente adecuados (manejo de suelos, agroquímicos, etc.) y ejecutar proyectos demostrativos con la comunidad.
5. Ejecutar proyectos de ahorro y uso eficiente del agua en los sectores agropecuario y turístico.
6. Restaurar y/o rehabilitar áreas degradadas en zonas críticas para la regulación hídrica y el abastecimiento de agua para la población.
7. Ejecutar proyectos de protección de rondas hídricas las microcuencas.
8. Adelantar un programa de compra de predios en suelos de conservación definidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en áreas degradadas en la parte alta.
9. Establecer un sistema de monitoreo y seguimiento de la calidad y disponibilidad de agua (sólidos suspendidos totales – SST) que permita conocer el estado de la contaminación en la cuenca y optimizar el control y vigilancia por parte de las entidades competentes.
10. Reubicar viviendas localizadas en zonas en riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

11. Divulgar periódicamente a la comunidad sobre los problemas ambientales de la cuenca, su evolución, medidas adoptadas y resultados obtenidos.

**TITULO XIII
Procesos y Formas de Concertación**

Artículo 328. Tipos de Concertación: Para efectos de la tramitación de proyectos de urbanización o parcelación, de edificaciones y similares, se consideran dos tipos de concertación: Concertación simple o de carácter individual y Concertación de carácter colectivo.

Artículo 329. Concertación Simple o de Carácter Individual: Es la tramitación que deberá realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas o de urbanización o parcelación o desarrollo urbanístico o rural en zonas por desarrollar.

Artículo 330. Escenarios de Concertación: La ley 388 prevé la posibilidad de llevarse a cabo ciertos procedimientos de concertación entre el estado, municipio en este caso y particulares; con el propósito de desarrollar parte de la ciudad que aún permanece estática y sin desarrollo inminente, se ha creado la imagen de desarrollo prioritario, reajuste de tierras y fondo de compensaciones, mediante bonos negociables. Artículo 52, 53 y 88 de la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. Las acciones de concertación en Sopetrán serán las operaciones conjuntas necesarias que se lleven a cabo por la administración pública, generalmente por iniciativa de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal.

Parágrafo 2. Las personas que puedan tomar parte en estos proyectos pueden ser individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, empresas privadas o públicas, y en general, entidades privadas o públicas. Todas las acciones que se lleven a cabo dentro de los distintos escenarios de concertación tendrán las consecuencias y efectos de ley.

Parágrafo 3. En el municipio de Sopetrán quedan prohibidas las quemas de material vegetal, residuos sólidos y animales como también las fumigaciones con pesticidas en forma masiva, salvo concepto concertado con planeación municipal la UMATA y la comunidad.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**TITULO XIV
Disposiciones Varias**

Artículo 331. Cesión de Áreas de Dominio Público: Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberá presentar ante el Secretario de Planeación los respectivos planos, donde figuren las áreas de cesión; las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas.

Luego se deberá emitir Licencia y se le entregará al interesado. Posteriormente se deberá entregar dichos predios por escritura pública al Municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizará conexiones de servicios públicos.

Parágrafo 1. Para Proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

Artículo 332. Recibo de la Urbanización o Parcelación: Para que el urbanizador obtenga el Acta de recibo de la urbanización o parcelación; al término de las obras deberá aportar previamente la siguiente documentación:

- Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por las empresas prestadoras del servicio, respectivas.
- Acta de recibo de pavimentos y obras viales, expedida por Obras Publicas del Municipio.
- Garantía de estabilidad de las obras construidas a favor del Municipio por el término que fije Planeación Municipal, con cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado.
- Copia de la escritura publica de cesión, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 333. Incumplimiento del Titular de la Licencia: Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en el La de la Ley 810 de 2003.

Artículo 334. Transferencia de las Licencias: Las Licencias son transferibles a otro titular, mediante la bolsa inmobiliaria, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Si se hubieren constituido pólizas o garantías a favor del Municipio, en desarrollo de lo establecido en el Artículo del presente Acuerdo, deberán constituirse las correspondientes pólizas por el nuevo titular. Art. 89 ley 388 de 1997.

Artículo 335. Prohibición a Modificaciones: Lo construido al amparo de una Licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la Licencia o se expida una nueva.

Artículo 336. Vigencia de Modificaciones de una Licencia: La modificación de una Licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. La modificación de una Licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales. La solicitud de modificación de una Licencia no conlleva la prórroga de la misma.

Artículo 337. Trámite y Expedición de una Licencia: Para el trámite y la expedición de una Licencia no se requerirá de los permisos correspondientes de enajenación y ventas, captación o funcionamiento, ni tampoco de trámite alguno de formación, conservación o actualización catastral. y aprobación de redes de servicio público.

Artículo 338. Proyectos que se Revisan, se Ajustan y se Incorporan con El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopetrán: Se adoptan los siguientes proyectos por componentes, localización y tiempo de ejecución con vigencia acorde con la Ley 388 de 1997.

COMPONENTE EDUCATIVO			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Concentración Educativa	Calle 9 con carrera 14 en la Zona Urbana	Apropiar recursos, Pliego de condiciones Licitación y construcción y dotacion	2007/2015
Laboratorio y Biblioteca	Centro urbano de Horizontes	Pliego de condiciones, Licitación, Construcción y adecuación, Instalación	2007/2011
Terminación Planta Física y dotación Concentración	Vereda El Rodeo	Pliego de condiciones, Licitación Terminación obra	2007/2011
Construcción de colegios rurales	Centros urbanos Santa Bárbara, Montegrande, Guayabal y en El Pomar.	Para colegio Guayabal, Pliego de condiciones, Realización de las construcciones.	2007/2015
Reparación de 15 escuelas rurales	Varias veredas	Evaluación estado de conservación. Reparaciones	2007/2011
Ampliación escuelas rurales	Escuela de Los almendros y Otra Banda	Apropiar recursos, Licitación y Construir obras	2011/2015
Aula Inteligente	Urbano en la casa de la cultura	Dotación de la sala Puesta en marcha	2007
Capacitar a docentes en el sistema braille	En todos los establecimientos educativos	Capacitación.	2007/2019

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

184



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Formación de Líderes	Todo el municipio	Capacitación sobre liderazgo a jóvenes en los colegios y escuelas.	2007/2015
Cátedra Municipal	Proyecto literario	Apropiar recursos, Contratar, ejecución y entrega final de las cartillas.	2007/2011
Capacitación cursos prácticos a padres familia	Todo el municipio.	Realizar convenios con el SENA o las cajas de Compensación familiar	2007/2019
Implementar la media vocacional en colegios	En todo el municipio	Realizar convenios con el SENA, Pascual Bravo y centros tecnológicos.	2007/2019
Instituir el manual de Convivencia ciudadana	Todas las instituciones educativas del municipio.	Realizar convenios con universidades en las ramas psicología, trabajo social para realizar practicas en pro de Recuperar los principios morales en la juventud.	2007/2011
Universidad de Occidente	Concentración Educativa Calle 9 con carrera 14 en la Zona Urbana	Formalizar participación con municipios vecinos, Adecuar aulas universitarias. Convenios con universidades de Medellín	2007/2019

COMPONENTE DE VIAS Y TRANSPORTES

Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Vía de Acceso a Sopetrán. Vía Primaria	Conexión de la vía Túnel de Occidente a Sopetrán (2.5 kms.)	Inyección recursos INVIAS Pavimentación.	2007/2011
Vía de Horizontes a Llanadas	Une a Horizontes (Sopetrán) y a Llanadas (Olaya)	Convenio Sopetrán- Olaya, Estudios Financiación, Licitación, Construcción	2007/2015
Vía de acceso a la vereda Guaymaral 500 metros	Vereda Guaymaral	Consecución de recursos y construcción	2011/2015
Vía a Montegrande - Filo Grande Vía Terciaria	Une a Montegrande – Filo del Medio - Filo Grande	Financiamiento, Trazado, Licitación y Construcción	2007/2015
Vía Chachafruto Palenque	Corregimiento de Guayabal	Financiamiento, Trazado, Licitación y Construcción	2015/2019
Construcción y pavimentar calle 8	Sector de la quebradita en la zona urbana	Estudio Geológico –Técnico Rectificación, base, subbase Pavimentación y obras	2007/2011
Pavimentación tramo variante	De estación de gasolina al puente sobre la quebrada La Sopetrana que conduce a Córdoba	Consolidar base y subbase Construcción alcantarillas de drenaje Pavimentación de 800 mt.	2011/2015
Revivir los convites veredales para el mantenimiento de vías	En todo el municipio	Organizar con las comunidades estas actividades	2007/2011
Vía Colfrutas - Córdoba	Esta vía ya esta trazada	Conseguir recursos, licitar, contratar y construir.	2011/2015
Estabilización de la calle 13	Zona Urbana	Construcción de obras estabilización en la quebrada La Sopetrana	2007/2011
Repavimentación malla urbana	Zona urbana de Sopetrán (preferiblemente pavimento rígido)	Adecuar tramos críticos Pavimentar malla urbana prioridad zona céntrica	2007/2011
Construcción de varios puentes	Puente sobre la quebrada La Mirandita y la Pulgarina en la vía a Montegrande Filo grande. Puente sobre río Aurra – Vía Colfrutas	Diseños estructurales Consecución de recursos Licitación de obras, Construcción de puentes Interventoria de obras	2011/2015
Plan de movilidad	En todo el municipio y la subregión	Contratar con una firma especializada un plan de movilidad municipal y sus incidencias subregionales para ser incorporados en el esquema de ordenamiento territorial. El plan de movilidad deberá incorporarse al esquema de ordenamiento territorial mediante Acuerdo municipal.	2007/2011

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

185



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Apertura vía Monte Grande Alto de la Virgen	Sector Monte Grande	Elaboración de los diseños Geométricos y posterior contratación de la construcción de la vía	2009 / 2015
---	---------------------	--	-------------

COMPONENTE AMBIENTAL			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Capacitación Ambiental Jóvenes (PRAES)	Escuelas urbanas y rurales	Diseñar Programa, Capacitación Instructores, Ejecución programa	2007/2019
Capacitación Ambiental Adultos	Veredas en las casetas de las J:A:C	Diseñar Programa, Capacitación Instructores, Ejecución programa	2007/2019
Viveros Campesinos desde niños	Localización de viveros en cada vereda con apoyo de las JAC	Iniciar siembras, Preparación comunidades, Siembra de especies Mantenimiento cuencas	2007/2019
Parque Ecológico Cuchilla de Quirimará.	Vereda San Nicolás.	Diagnóstico Ambiental, Consecución de bonos de incentivos forestales. Siembra del bosque.	2011/2019
Cordón Ecológico Q. La Sopetrana y La Mirandita Zona Rural	Veredas Chachafruto, Morrón, Rojas, Montegrande, Aguada, Otra Banda, La Miranda, El Rodeo, Córdoba y Ciruelar	Plan de Manejo Ambiental, Diagnóstico Ambiental Contexto Normativo Legislativo	2007/2019
Cordón Ecológico Q. La Sopetrana y La Mirandita Zona urbana	Zona Urbana en las quebradas La Sopetrana y La Mirandita	Plan de Manejo Ambiental Diagnóstico Ambiental Contexto Normativo Legislativo	2007/2019
Fortalecimiento del vivero	Zona urbana		
Reforestación parque Lineal la Quebradita	Zona urbana en la calle 8 entre carreras 10ª y 14	Conseguir las especies y realizar reforestación con los estudiantes	2007/2011
Siembra de frutales a lo largo de vías veredales	En todo el municipio	Conseguir las especies y realizar reforestación con la comunidad	2007/2015
Plan de Manejo ambiental del humedal Bramadora.	Vereda La Puerta	Convenio con CORANTIOQUIA.	2011/2015
COMPONENTE AMBIENTAL			
Nombre del Proyecto	Nombre del Proyecto	Nombre del Proyecto	Nombre del Proyecto
Implementar los cultivos hidropónicos	En todo el municipio	Financiar el proyecto capacitación y semillas para los cultivos, asesoría	2007/2019
Crear un centro de apoyo tecnológico campesino	En la zona urbana	Montar el proyecto y buscar financiación	2007/2019
Construir el parque temático de la fruta.	Zona urbana en el vivero municipal	Iniciar siembras, Preparación comunidades, Siembra de especies	2007/2019
Cerro Alto Mirador de Sopetrán	Zona Urbana	Diseño Paisajístico Financiamiento Adquisición Terrenos Licitación y Construcción	2007/2011
Zona de Reservas Municipales para Protección de Nacimientos	Parte de las veredas El Rayo, Isleta, Monteires, Aguacates, Horizontes, Santa Bárbara, Filo Grande, Filo del Medio, Montegrande.	Compra de Terrenos Financiamiento Implementación	2007/2019
Siembra de Especies en las microcuencas	Todo el municipio	Iniciar siembras, Capacitación a las comunidades, Siembra de especies Mantenimiento cuencas	2007/2019

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

186



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

COMPONENTE DE SALUD Y SANEAMIENTO BASICO			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Ampliación de Urgencias Hospital	Hospital Horacio Muñoz Suescun Zona Urbana	Construcción, Dotación, Puesta en marcha	2007-2011
Dotación Unisafas al sector rural 250 unidades por año	Identificación de necesidades en las veredas	Adquisición Unisafas, Asesoría construcción, Puesta en marcha	2007/2019
Dotación Hospitalaria	Hospital Horacio Muñoz Suescun Zona Urbana	Dotación hospitalaria, Adquisición de enceres para atención de pacientes	2007/2019
Construcción centros de primeros auxilios	En los centros poblados	Convenios con universidades para practicas médicos o enfermeras	2007/2019
Diseño y Construcción del de tanque almacenamiento de Agua tratada de 300 m ³	Acueducto Municipal	Licitación Obra Construcción tanque	2007
Nueva captación Acueducto Municipal	Determinar fuente de abasto más adecuada.	Construir bocatoma y desarenador Puesta en marcha	2007
Manejo Integral de Residuos Sólidos, (ver alternativas propuestas a CORANTIOQUIA)	Zona Urbana	Participar en la consolidación, diseño del sistema de tratamiento de residuos sólidos regional en la vía cañasgordas Construir los sitios de transferencia de la infraestructura de los tratamientos	2007/2019
Ampliación y Reposición de la del Red Alcantarillado urbano	Zona Urbana	Revisar y complementar los diseños del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, Licitación, Construir la red	2007/2015
Saneamiento de la Quebrada La Quebradita	Zona Urbana	Afectar los predios por donde pasara el colector de aguas residuales, Reubicar viviendas, Licitación Obras, Construir colectores de aguas residuales	2011/2015
Construcción del Alcantarillado	Centro Urbano de Córdoba	Licitación y Construcción Puesta en marcha	2007/2011
Construcción del Alcantarillado	Centro Urbano de Horizontes	Licitación y puesta en marcha Puesta en marcha	2007/2011
Planta de Aguas Residuales	Sector el Rodeo	Congelar terrenos en el Rodeo Adquirir los terrenos Construir la planta. Poner en funcionamiento	2011/2015
Mejoramiento acueductos veredales	Veredas: Horizontes, Miranda, El Potrero, Pomos, Palo Grande Montegrande	Realizar estudios de optimización Realizar obras requeridas Crear tarifas sustentables	007/2019
COMPONENTE DE SALUD Y SANEAMIENTO BASICO			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Modificación línea de aducción	Acueducto urbano bocatoma a planta de tratamiento en cercanías al nacimiento de la quebrada La Sopetrana	En construcción Puesta en marcha	2007
Optimización de redes de acueducto y alcantarillado	Zona Urbana	Inventario y evaluación redes Diseño y programación Licitación y Ejecución	2007/2011
Congelación terrenos para paso redes matrices de Alcantarillado	Alcantarillado urbano	Fijar las zonas por donde construirá las líneas matrices de alcantarillado según Plan Maestro.	2011/2015
Creación y consolidación de precooperativas de reciclaje para el sector urbano.	Zona Urbana Mujeres cabeza de Familia	Cooperar con la creación y Capacitación, Convenios con precooperativas de recicladores (mujeres cabeza de familia)	2007/2019

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

187



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Creación de la nueva empresa regional "AGUAS DE OCCIDENTE"	Zona Urbana	Realizar las negociaciones de participación del municipio en la nueva empresa regional. Realizar el empalme de la actual Empresa de Servicios Públicos de Sopetrán, con Aguas de Occidente.	2007/2011
Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (proyecto nuevo)	Zona Urbana	Entregado hace un año a CORANTIOQUIA para firmar un convenio para su ejecución.	2007/2011

COMPONENTE DEPORTE

Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Unidad Deportiva y teatro al aire libre	Vereda El Rodeo, contiguo a la Placita	Diseño de obras, Licitación Obras Construcción Obras	2007/2011
Terminación Construcción del Coliseo Municipal	Zona Urbana	Licitación, Construcción, Puesta en marcha	2007/2011
Construcción y adecuación canchas de fútbol	San Nicolás, Santa Rita, Santa Bárbara, Montegrande, La Aguada y Filo Grande	Diseño de obras, Licitación Construcción	2011/2015
Construcción de Placas polideportivas cubiertas	Veredas Otrabanda, Santa Bárbara, Chagualar, Llano de Montaña, Horizontes Urbanización de Mayo P. José María Villa	Diseño de obras, Licitación Construcción	2007/2015
Mantenimiento Placas y escenarios deportivos	Municipio de Sopetrán	Realizar inventario para mantenimiento consecución recursos , Realizar obras	2007/2019
Centro de Iniciación Deportiva La Casa del Deporte	Zona Urbana carrera 8ª con calle 11	Inyectar recursos, Diseñar programas acerca del deporte, Capacitar a instructores, Mantenimiento a la sede	2007/2019

COMPONENTE CULTURA - PATRIMONIO Y TURISMO

Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Adquirir y mejoramiento de la casa de la cultura	Zona Urbana en calle 9 con carrera 12	Realizar negociación o acuerdos con el hospital para su adquisición.	2007/2011
Crear la Oficina de Turismo	Zona Urbana – caseta del parque	Destinar la caseta de la cll 9 con cra 10	2007/2011
Plan maestro de cultura	Municipio de Sopetrán	Diseñar Plan Maestro de cultura con apoyo de la comunidad	2011/2015
Reconstruir el taller de artes plásticas	Zona urbana	Diseñar programas con la Casa de Cultura.	2007/2011
Operativizar proyecto Sopetrán 2.021 (ONG.) Semilleros matemáticas	Municipio de Sopetrán	Financiar actividades del grupo Sopetrán 2.021 en la fundación INGENIERO JOSE MARIA VILLA	2007/2019
Inventario de Patrimonio material e inmaterial	En todo el municipio	Conseguir financiación, Capacitación, investigación y charlas Comunidades	2007/2011

COMPONENTE CULTURA – PATRIMONIO Y TURISMO

Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Fortalecer los grupos folclórico y la banda de música del municipio	En Colegios y las escuelas en todo el municipio	Capacitar a los estudiantes en danzas Colombianas y propias de la región	2007/2019
Institucionalizar la tertulia cultural por acuerdo mpal	En la casa de la cultura zona urbana	Contar con artistas, literarios, poetas, cuenteros del municipios con temas diferentes	2007/2019
Organización de eventos interveredales	En todo el municipio	Organización a través de las juntas de acción comunal o Asocomunales.	2007/2019
Parque de los Salados de	Vereda Córdoba	Realizar un estudio sobre los salados	2007/2019

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

188



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Córdoba.		de Córdoba y Compra de Terrenos. Reconstrucción y restauración del los hornos y la fuente salina	
Declaratoria de Patrimonio natural de la humanidad el humedal La Bramadora	Vereda La Puerta	Inscripción en Convenio Ramsar, y la declaratoria ante la UNESCO y conseguir recursos con Unión Europea	2007/2015
Prospección Arqueológica	Vereda Morron.	Realizar Estudios U. Nacional Y Universidad de Antioquia	2011/2015
Iglesia de San Nicolás Monumento Histórico	Centro Urbano de San Nicolás	Hacer las gestiones ante el ministerio de cultura y la secretaria de cultura de la gobernación, para comenzar con los procedimientos declaratoria.	2007/2011
Estudios etnológicos y antropológicos	Municipio de Sopetrán	Contratación para la realización de estudios etnológicos y etnográficos en la universidad de Antioquia	2011/2015
Cátedra de Turismo	En todo el municipio	Términos de referencia, Licitación, ejecución, puesta en marcha.	2011/2015
Posadas rurales y fondas de camino	Veredas San Nicolás, La Puerta, Loma de Montaña, Otra Banda y zona urbana	Inventario de viviendas campesinas Proyectos, Financiamiento, construcción, capacitación y promoción	2.007/2019
Cabalguas por caminos veredales o de arriería	En todo el municipio	Organización a través de las juntas de acción comunal o Asocomunales y la oficina de turismo del municipio.	2007/2019
Poner en operación el plan ecoturístico subregional	En todo el municipio	Organización a través de la oficina de turismo y las guías capacitadas por SENA, guianzas a los turistas.	2007/2019
Fomentar en las fincas productoras la practica del agroturismo	En todo el municipio	Organización a través de la oficina de turismo y las guías capacitadas por SENA, guianzas a los turistas.	2007/2019
Recuperación del camino real Sopetrán el Hato San Jerónimo	Sopetrán Tafetanes, El Hato, San Jerónimo	Realizar la recuperación del camino real de tipo colonial entre Sopetrán; Tafetanes El Hato y San Jerónimo en la zona de Sopetrán y gestionar con San Jerónimo su intervención en jurisdicción de San Jerónimo.	2007/2011

COMPONENTE DE EQUIPAMIENTO Y PROYECTOS SOCIALES			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Terminal de Transporte	Zona Urbana en la variante zona aledaña a la cancha de fútbol	Afectar el lote continuo a la cancha y el coliseo, por la Variante, Compra de lote, Diseño, Licitación y Construcción	2007/2011
Empleo productivo	Municipio de Sopetrán	Conformar mínimo nueve grupos asociativos agrícolas, piscícolas Construcción, reciclaje, costura, tejidos y dulcería para madres solteras y cabeza de familia Apoyo del SENA	2007/2019
Cooperativa de transportadores veredales	Municipio de Sopetrán	Organizar una precooperativa Diseñar rutas, Definir tipo de vehículos Puesta en marcha del servicio	2007/2019
Construcción centro comercial de la carne	Lote contiguo a estación de policía en la plaza principal de Sopetrán	Realizar diseño arquitectónico Licitación y Vender locales, Construcción	2.007/2011
Plaza y parque de ferias	Lote actual matadero con cuarto de frío para manejo de la leche	Demolición, Diseño arquitectónico, Licitación y Construcción	2.007/2011
Capilla Llano de Montaña.	Llano de Montaña	Conseguir el lote, diseño y construcción	2007/2015
Plan Maestro de Movilidad y	Todo el municipio	Términos de referencia, Licitación,	2007/2011

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

189



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Espacio Publico		ejecución, reestructuración del espacio publico y normatividad.	
COMPONENTE DE EQUIPAMIENTO Y PROYECTOS SOCIALES			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Plan de parcheo eléctrico	Veredas: Isleta, Horizontes, Santa Barbara, EL Pomar, Monte Grande, Guayabal, El Rodeo	Convenio con las Empresas Publicas de Medellín.	2007/2011
Remodelación parque José M. Villa	Zona Urbana	Diseño arquitectónico Licitación y construcción	2007/2011
Plazoleta Capilla orfanato	Zona Urbana	Diseño y construcción	2.007/2015
Parque central Horizontes	Centro urbano Horizontes	Diseño paisajístico y adecuación zona anexa placa Polideportiva	2007/2011
Parque de Monte Grande	Centro urbano de Montegrande	Diseño paisajístico y adecuación zona anexa placa polideportiva	2011/2019
Poner en funcionamiento la caseta turística del Llano	Llano de Montaña Vía a Sopetrán	Capacitar en turismo a los alumnos que alfabetizan para atención fines semana	2007/2019
Cubierta de la cancha del colegio El Rodeo	Placita del Rodeo.	Coordinar con Justicia y Paz las obras de instalación.	2007/2011
Centro integral de turismo y cultura de San Nicolás	Centro urbano de San Nicolás	Adecuación de un local, Dotación básica, Creación museo Etnológico	2011//2019
Banca comercial	Zona Urbana	Contactar entidades bancarias para asentamiento de instituciones financieras, Crear incentivos tributarios	2011/2019
Parque Infantil	Filo Grande Escuela	Compra de terrenos, Diseño del parque infantil, Instalación del parque	2011/2015
Cable aéreo Guayabal Monte Grande 1 Km	Vereda Monte Grande	Estudio factibilidad técnica y económica Financiamiento y Construcción	2015/2019
Capilla en Santa Bárbara	Vereda Santa Bárbara	Diseño arquitectónico Licitación y construcción	2011/2015
Modernización bibliotecas públicas	Urbano y rural	Dotación de libros para la biblioteca de la casa de la cultura y bibliotecas rurales públicas	2007/2019

COMPONENTE ADMINISTRATIVO			
Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Ampliar el centro administrativo municipal	Actual centro administrativo.	Diseño de ampliación, Búsqueda de recursos, Licitación y Construcción	2007/2015
Reorganización administrativa municipal	Alcaldía	Subdivisión de la Secretaria de Planeación Municipal en planeación y secretaria de obras	2007/2011
Actualización Catastral Urbana	Zona Urbana y rural	Licitar y contratar entrar en vigencia	2.007/19
Proyecto de seguridad al ciudadano	Municipio de Sopetrán	Crear cuerpo de voluntarios atención de emergencias y desastres, Capacitar voluntarios, Dotar de implementos	2007/2019
Capacitación en participación Comunitaria y Desastres	Todas las Juntas de Acción Comunal de las veredas	Contratar capacitación	2007/2019
Creación Banco materiales para vivienda de interés social	Alcaldía municipal	Poner en marcha el proyecto por parte del municipio.	2007/2019
Puesta en funcionamiento de la Secretaria de Tránsito y Transportes	Alcaldía municipal	Cumplimiento del Acuerdo Municipal No. 020 de Junio 7 de 1998, crea la Secretaria de Tránsito y Transportes	2007/2019

PROYECTOS REGIONALES

Plaza principal Sopetrán Antioquia,
TEL. 854 21 62 Fax: 854 16 14 ext. 116

190



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO

Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Tiempo Ejecución
Circuito turístico de Occidente	Sopetrán, San Jerónimo, Santa Fé de Antioquia, Olaya, Liborina y Ebéjico.	Contratar un estudio de consultaría del Occidente cercano	2.000/05
Cuerpo de bomberos voluntarios de Occidente	Proyecto regional preferiblemente	Adquirir predio para la estación de bomberos, Adquirir equipos, Incorporar voluntarios y Capacitarlos en incendios	2.000/06

Artículo 339. Derogando Las Normas Contrarias: El presente Acuerdo deroga todas las normas que le sean contrarias.

Artículo 340. Adoptando el Programa de Ejecución: Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopetrán en todos sus contenidos como también la información cartográfica que acompaña al documento de formulación de proyectos.

Parágrafo 1. La alcaldía municipal de Sopetrán mediante este Acuerdo crea las veedurías ciudadanas, para el seguimiento y cumplimiento de todas las acciones, programas, y proyectos como también la ejecución de los mismos plasmados en este acuerdo.

Artículo 341. Facultades al Alcalde Municipal: Facultase al Alcalde del municipio de Sopetrán a realizar ampliaciones y mejoramiento de los perfiles de proyectos y a la búsqueda de recursos para el financiamiento de los mismos o a la asignación y traslado de partidas presupuestales vigentes y a comprometer al municipio para los proyectos a corto plazo (2007 a 2011).

Artículo 342. Vigencia del Acuerdo: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación legal y deroga todas las disposiciones del mismo orden que le sean contrarias.

Este acuerdo fue debatido en dos ocasiones, comisión y plenaria, según reuniones celebradas en días diferentes.

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Sopetrán Antioquia, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil siete (2007).

GLORIA ELENA PARRA LONDOÑO
Presidenta

EDDY JOHANA MONSALVE URIBE
Secretaria



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

**TITULO XI
DEFINICIONES**

Para efectos de clarificación de este proyecto de acuerdo , se tomaran como base, los conceptos emanados de la Ley 388 de 1997 y otros que se consideren prioritarios sobre todo para clarificar en un mismo lenguaje urbanístico. Los conceptos urbanísticos emanados a partir de la Ley 388 de 1997 tendrán significado expreso en su definición normal, y a falta de ésta se tomara según la aceptación técnica del urbanismo.

Accesibilidad de Servicios Públicos: Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten las instalaciones mínimas necesarias para dotar de servicios públicos de agua, alcantarillado, aseo energía y telecomunicaciones a cualquier tipo de desarrollo.

Accesibilidad Vial: Es la condición física que permite el acceso y la evacuación tanto vehicular como peatonal, por medio del transporte publico y privado, a los desarrollos urbanos y rurales destinados a cualquier tipo de uso.

Acción Urbanística: Proceso de reglamentación con miras a lograr una correcta orientación de la intervención del uso del suelo, dentro del territorio municipal y que constituye por lo tanto la función pública del Ordenamiento Territorial Local.

Acera: Parte lateral de la vía pública, comprendida por lo general entre la línea de demarcación o hilo y la calzada, cuya superficie está destinada al tránsito de peatones.

Actuación Urbanística: Conjunto de procedimientos que puede adelantar el Estado, los particulares o ambos, mediante formas mixtas de asociación, orientadas al trámite de procesos de parcelación, urbanización o de edificación de inmuebles y previstos para atender al desarrollo territorial ordenado, de forma que haga una adecuada previsión sobre usos del suelo y que todos los ciudadanos tengan conveniente acceso a los beneficios y modalidades de la ciudad.

Actuaciones Urbanas Integrales: Se entiende como tal al desarrollo de programas y de proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, de la respectiva entidad municipal o distrital en los planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas o estrategias. Los desarrollos urbanísticos del área rural son los que se llevan a cabo en áreas no urbanas los cuales requieren del cumplimiento de requisitos especiales en el caso de solicitarse su desarrollo inmediato. Las obras de urbanismo correrán por cuenta del urbanizador.

Adición: Acción por la cual se añade área cubierta a una edificación existente.

Afectación: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Agrupación: Construcción diseñada y ejecutada como un conjunto arquitectónico y urbanístico integrado por tres o más unidades de vivienda o de locales utilitarios, ya sea del mismo uso o usos diferentes, en predios de propiedad individual exclusivamente, en condominio íntegramente, en propiedad pública solamente o en predios de propiedad combinada.

Aislamiento Lateral: Espacio libre de edificación comprendida entre la fachada o paramento lateral del edificio y el lindero lateral del lote o terreno, a partir del nivel natural del suelo definido por la reglamentación.

Aislamiento Posterior: Espacio libre comprendido entre la fachada o paramento posterior de la edificación y el lindero trasero o límite del terreno que le corresponde a la misma.

Alcantarillado Sanitario: Sistema de canalización e instalaciones destinadas a la evacuación de los desechos líquidos o aguas negras.

Alero: Parte del tejado, que sale fuera de la pared.

Alineamiento: Lindero entre la propiedad privada y la propiedad pública. Se le ha llamado también hilo o línea de demarcación. También es el lindero entre la vía o espacio libre público y la propiedad pública de otro uso.

Almacén: Área destinada a la exhibición o comercialización de Artículos .

Altura de Edificación: Distancia vertical, dada en metros o en número de pisos, sobre la fachada o paramento del frente de la edificación, tomada entre el nivel promedio del terreno sobre el cual se proyecta horizontalmente dicha edificación y el nivel medio de la cubierta.

Altura de Piso: Distancia vertical entre dos niveles consecutivos de una edificación .

Altura Libre: Distancia vertical entre el nivel superior de un piso acabado y el nivel inferior del techo o del cielo raso acabado.

Amoblamiento Urbano: Elementos fijos localizados en espacios y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correos, teléfonos, postes de alumbrado lámparas, pasamanos, recipientes de basura bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos y similares.

Ampliación: Es la acción de agregar área o volumen a una edificación o a un espacio construido, aumentando su tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones.

Andén: Véase acera.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Antejardín: Área libre comprendida entre el alineamiento o línea de demarcación y el paramento o fachada frontal del primer piso de la edificación.

Aparcamiento: Sitio para estacionar vehículos. Puede ser un espacio libre público o privado o un edificio especialmente construido para ese fin.

Apartamento: Vivienda ubicada en un predio conjuntamente con otro u otros, que se rigen por la ley de propiedad horizontal para efectos de los bienes en copropiedad. Se distinguen usualmente por tener acceso compartido desde el espacio de uso público.

Área: Partes del territorio de los municipios, que se deslindan con el fin de someterlas a una reglamentación para su desarrollo. La primera subdivisión es la que se hace entre área urbana, área suburbana y área rural. El área incluida por el perímetro sanitario urbano por su lado, se compone de áreas desarrolladas u ocupadas y áreas no desarrolladas o vacantes que pueden, sin embargo, ser dotadas fácilmente de obras de infraestructura y servicios públicos, especialmente de saneamiento. El área rural cuenta, entre la subdivisión que se hace de ella, de áreas menores como las de reserva agrícola y forestal que son determinadas por la ley.

Área Agrológica: Es aquella zona constituida por unas determinadas condiciones biofísicas (clima temperatura, presión, humedad relativa, morfología) que permiten determinar el uso potencial del suelo.

Área Construida: Suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación incluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

Área Cubierta: Proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

Área de Cesión: Superficie de predios o terrenos privados que al urbanizarse o parcelarse debe ser cedida a la municipalidad para dedicarle al uso público o comunal.

Área de Expansión Urbana: Superficie de terreno con posibilidades de crecimiento y factibilidad de prestación de servicios públicos y comunitarios. Terrenos aptos para el crecimiento físico de la ciudad una vez se determine la ampliación del perímetro urbano.

Área de Ocupación: Es la superficie de terreno o lote sobre la cual se puede construir una edificación.

Área de Reserva Forestal Protectora: Fajas terrenos que deben estar provistas de vegetación protectora según el Código Nacional de Recursos Naturales, con el fin de proteger el suelo y las aguas, y en las cuales no se admiten construcciones, a saber: los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión de por lo menos cien (100) metros a la



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

redonda, medidas a partir de su periferia; una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralelas a las cotas de inundación máximas, a cada lado de los cauces de los ríos o quebradas, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua; y los terrenos con pendientes superiores al (100%) cien por ciento y (45°) cuarenta y cinco grados.

Área Libre: Superficie del terreno no ocupada por edificaciones con instalaciones propias de las obras de infraestructura cuyo uso normal es protección o aislamiento y también recreacional u ornamental.

Área Suburbana: superficie de terreno unida físicamente al área de expansión urbana, con condiciones susceptibles de llegar a ser zona de futura expansión, pero sin posibilidad inmediata de prestación de la totalidad de servicios públicos.

Área Urbana: Es el territorio municipal comprendido en el interior del perímetro urbano definido el cual se encuentra plenamente vinculado al desarrollo, e integrado por áreas primordialmente destinadas a uso residencial, comercial e industrial, y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana, y en general a los usos conexos con el conveniente desarrollo de el área municipal.

Área Rural: Es el territorio municipal, integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbanos que se hubieren identificado y los límites exteriores del Municipio de Sopetrán y los cuales carecen de vinculación específica al desarrollo urbanístico y se destinan prioritariamente a usos agrícolas, de forestación y reserva ecológica.

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

Ático: Buhardilla o mansarda, ultimo piso de una edificación con la cubierta y el acceso integrados especialmente al piso inmediatamente anterior.

Área Verde: Área libre usualmente empedrada, arborizada o dotada de jardín

Aviso: Elemento visual adherido a la edificación que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o actividad cualquiera, como Secretaria, almacén, fábrica, centro comercial o de servicios, etc.

Azotea: Área descubierta situada sobre la cubierta horizontal superior de una edificación, con posibilidad de acceso a las personas.

Bahía: Ampliación de la calzada en alguna parte de la misma para permitir el estacionamiento de uno o más vehículos o su retiro transitorio del tránsito vehicular.

Balcón: Parte cubierta o descubierta de una edificación que sobresale del plano principal de la fachada, a la que se accede por una puerta o ventana y dispone de barandilla.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Barrio: Para los fines de reglamentación urbanística, el barrio o conjunto barrial es un grupo urbanístico con (400) cuatrocientas a (1000) mil viviendas, que se reconoce como tal para la prestación de servicios de frecuentación cotidiana por las familias u hogares que las habitan.

Berma: Franja adyacente a la calzada de una vía ubicada a uno de los lados de ésta, que sirve de protección temporal para el parqueo de vehículos fuera de la calzada.

Bien inmueble de valor arquitectónico o histórico: Construcción a la que se atribuye ese valor por el plan de Ordenamiento territorial, y que como tal debe tener una reglamentación especial en cuanto a su intervención o su conservación

Bordillo: Borde construido que separa la calzada del andén o del separador de una vía.

Buitrón: Vacío en forma de ducto o canal, utilizado para la extracción de gases, la ventilación, la conducción de redes eléctricas sanitarias o similares, de que disponen las edificaciones.

Calzada: Superficie de rodamiento de las vías, destinadas principalmente a los vehículos. Incluye las bermas o fajas laterales para estacionamiento de emergencia de los vehículos, cuando éstas se contemplan al determinar normas sobre el ancho.

Carril: Mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la que puede circular un vehículo.

Cauce: Parte del terreno ocupado por aguas permanentes o intermitentes, con flujo y reflujo de las mismas sin que salgan de la madre.

Células comerciales o de servicios: Establecimientos o unidades básicas de explotación que permiten obtener una rentabilidad que asegure a sus dueños el mantenimiento de su negocio en la venta de uno o varios bienes o servicios con determinada especialización.

Cesión obligatoria: Es la transferencia de dominio que hace el urbanizador o dueño de una parte del predio o terreno privado al municipio, a título gratuito, y que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir, por lo general para dedicarlo al uso público.

Certificado de Ubicación: Denomínase como tal, la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento.

Cielo raso: Cara inferior del techo de una edificación o de separación de pisos de la misma, por lo regular es una superficie plana.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Clase agrológica del suelo: Categorías según las cuales se subdivide el suelo de acuerdo a sus aptitudes para la utilización silvícola, agrícola, pecuaria o de protección.

Condominio: Dominio en común de los predios privados o parte de ellos.

Conjunto: Véase agrupación.

Construcción: Es la edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos

Cordón, bordillo, sardinel: Es el elemento que contiene la calzada, separándola de los otros elementos constitutivos de la vía.

Corregimiento: Consiste en un territorio ubicado dentro de la zona rural y esta conformado generalmente por veredas, con un núcleo urbano que hará las veces de cabecera.

Cruce de peatones: Es la zona de la calzada, que limita por signos especiales como rayas continuas de pintura paralelas al eje de la vía o “paso de cebra”, u otro sistema, está reservada al cruce de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.

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

Culata: Es el elemento de cierre de una edificación que conforma una fachada cerrada

Cuneta: Zanja que sirve para desagüe de una vía, ubicada en los bordes de la calzada.

Cupo de Estacionamiento: Área necesaria para estacionar un vehículo

Densidad: Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.

Densidad bruta de vivienda y población: Es la relación entre el número de viviendas o habitantes con respecto al área bruta.

Densidad de vivienda y población: Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie.

Densidad neta de vivienda y población: Es la relación entre el número de viviendas o habitantes con respecto al área neta.

Desarrollo urbanístico: Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Dominio Privado: El que se ejerce sobre un bien inmueble de propiedad privada.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Dominio Público: El es que se tiene sobre un terreno de propiedad pública.

Edificación: Conjunto de edificios construidos para servir de habitaciones u otros usos.

Edificación aislada: Es la que está separada de los linderos del predio.

Edificación adosada o continua: Es la que es contigua a los predios vecinos colindantes.

Edificación apareada: Es la que es contigua a la colindante por un costado

Efluente: Líquido que emana del pozo séptico, o planta de tratamiento.

Equipamiento: **Conjunto** de servicios e instalaciones físicas, necesarias para buen funcionamiento de una actividad en beneficio de una población.

Escala doméstica: Son las actividades avícolas, bovinas, porcinas u otras que realiza un grupo familiar de donde derive su sustento.

Espacio conexo: Áreas complementarias de las edificaciones dentro de los predios privados, que pueden ser abiertas y libres o compartir instalaciones.

Espacio de uso público: Son todos los terrenos de propiedad pública a los que pueden concurrir libremente todos los ciudadanos. Se compone generalmente de las vías, parques, plazas, zonas verdes y libres, aceras y otras áreas similares.

Espacio público: Es el que define el Artículo 5º. De la ley 388 El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

Elementos constitutivos:

1. Elementos constitutivos naturales:

a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas

b) Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:

- Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
- Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;

c) Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal.
- Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos:

- a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
- Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardineles, cunetas, ciclopistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores velocidad, calzadas, carriles;
 - Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos;
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre;
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;
- d) Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;
- e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público,

Elementos complementarios:

1. Componentes de la vegetación natural e intervenida: Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques;

2. Componentes del amoblamiento urbano:

a) Mobiliario.

- Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones;
- Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles;



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

- Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores;
- Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para basura.
- Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

b) Señalización

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias;
- Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje;
- Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas;
- Elementos de señalización aérea.

PARÁGRAFO. Los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población, se clasifican en:

a) Elementos del nivel estructural o de influencia general, nacional, departamental, metropolitano, municipal, o distrital o de ciudad;

b) Elementos del nivel municipal o distrital, local, zonal y barrial al interior del municipio o distrito.

Estacionamiento en superficie: Lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos, ubicado al nivel del suelo.

Estación de servicio: Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

Fachada: Muros de las edificaciones que las delimitan externamente.

Faja de derecho de vía: Es la parte del suelo que ocupa legalmente una vía del Plan. En el caso de las calles incluye la(s) calzada(s) con sus cunetas, las aceras, separadores y zonas verdes; en las carreteras comprende la(s) calzada(s), bermas, cunetas y retiros laterales. En las carreteras nacionales de primera categoría es de treinta (30) metros, en las de segunda categoría es de veinticuatro (24), en las de tercera es de veinte (20) y en las municipales de diez (10).

Faja de protección ecológica: Véase Área de Reserva Forestal Protectora.

Fondo de lote: En lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote, y en los irregulares, es la medida promedio entre dichos linderos.

Frente de Lote: Longitud de su alineamiento o línea de demarcación, en proyección horizontal.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Gálbo: Distancia libre vertical a elementos superiores o laterales que permite el tránsito seguro de vehículos y personas.

Garaje: Lugar destinado a guardar automotores, por lo general.

Habitabilidad: Condiciones que debe cumplir una vivienda para hacerla habitable.

Hilos: Véase alineamiento.

Impacto ambiental: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

Identificación de vías: Numeración alfanumérica de las vías que se realiza para efectos de incorporarlas dentro del sistema de nomenclatura de la población.

Índice de construcción: Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir de conformidad con las normas del presente estatuto.

Intercambio vial: Cruce de dos o más vías

Licencias: Es el acto administrativo por medio del cual el Municipio de Sopetrán define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas, las especificaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales. Se entienden como casos especiales de licencias de construcción las de ampliación, modificación, adecuación y reparación.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos predios privados o entre éstos y el espacio público.

Local: Es el espacio, destinado a un uso específico distinto al residencial.

Lote en condominio: Terreno deslindado de propiedades vecinas, con acceso al espacio público, de propiedad común de varios dueños.

Lote individual: Terreno deslindado de propiedades vecinas, con acceso al espacio público y de propiedad de un individuo.

Loteo o lotización: División de un terreno en lotes.

Lote urbanizado: Es en terreno resultado de un proceso de urbanización.

Lote urbanizado no construido: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos se entenderán como tales aquellos que siendo producto de un proceso de urbanización no se encuentren construidos y se encuentren plenamente incorporados dentro de la malla urbana y cuentan con todos los servicios básicos y se encuentran en una de las siguientes



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

situaciones: Que estén localizados dentro del perímetro urbano. Que pertenezcan a zonas de desarrollo inmediato; y que solamente dispongan de construcciones transitorias.

Lotes de engorde: Aquel que pudiendo ser construido, permanece quieto sin que se adelante en ellos ningún tipo de intervención; buscando un mejor precio posterior en el mercado.

Malla vial urbana: Conjunto de vías que componen todo el sistema para el tránsito vehicular y peatonal del área urbana.

Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por espacios públicos.

Marquesina: Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

Medio Ambiente: Conjunto de condiciones geográficas, climáticas, alimentarias, etc. en las que se desenvuelven los organismos. La Ecología estudia las relaciones de ellos con el ambiente.

Mezanine: Nivel intermedio integrado especialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de este.

Nivel: Para efectos de esta reglamentación, es la cota desde la cual se miden las alturas de las edificaciones. Normalmente es la del andén o de la superficie del suelo natural o acabado en el punto medio del alineamiento o línea de demarcación.

Nocividad: En términos urbanísticos son las condiciones del medio urbano que son perjudiciales al desenvolvimiento de la vida en el mismo, constituidas especialmente por la contaminación del aire, del suelo y el medio líquido, el exceso de ruido, la congestión vehicular y aún peatonal, los peligros potenciales de colisión, explosión y otros similares.

Nomenclatura: Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

Normas: Conjunto de disposiciones dirigidas a regular el desarrollo físico del territorio municipal. Principalmente tienen por objeto lograr que la tierra cumpla la función que le asigna la ley.

Obras de infraestructura: Están constituidas por la dotación de redes para suministro del agua y la electricidad, la evacuación de aguas servidas y lluvias, instalación de telefonía, construcción de las vías, realización de movimientos de tierras, elementos de defensa y jardinería como empedrado y arborización, provisión de instalaciones de ornato y señalización y todo lo que se ha dado en llamar el "amoblamiento".



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Paramento: Plano vertical que limita la ubicación de las fachadas de una edificación. Coincide con la línea de demarcación, hilo o alineamiento, en la fachada que da a la calle o espacio de uso público, cuando no existe antejardín.

Parcela: Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor expansión.

Parcelación o parcelamiento: Reparto de un globo de terreno en parcelas o lotes. Suele aplicarse el término a las subdivisiones de tierras en el área rural.

Parque: Urbanísticamente, es un área comúnmente de uso público, destinado a recreación, ornamentación o cultura. Admite una jerarquía que puede ir desde el pequeño parque barrial, pasando por el gran parque urbano o suburbano y llegando al parque nacional. Puede ser especializado en la preservación de especies animales o vegetales con fines científicos y educativos y suele denominarse parque ecológico. Normalmente es ajardinado y arborizado.

Pasacalle : Anuncio temporal que se coloca elevado con respecto de una vía.

Pasajes cubiertos: Grandes corredores que se establecen en el interior de las manzanas, abiertos al público, encerrados por las edificaciones, inclusive en la parte superior. Suelen estar conformados por usos comerciales y actividades mixtas.

Patio: Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, y cerrado por los costados.

Pavimento: Revestimiento o recubrimiento del suelo natural y en particular de la caja de las vías, de tal forma que cree una superficie artificial para que el piso esté sólido y llano.

Pendiente: Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento o por mil

Peralte: Inclinación transversal de una calzada con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

Perímetro sanitario o de servicios: Límite del área dentro de la cual las empresas públicas están en capacidad de atender la demanda de servicios públicos, especialmente agua, alcantarillado y aseo, de acuerdo con sus programas.

Perímetro urbano: Línea fijada legalmente por el Concejo Municipal que separa el área urbana del área suburbana y rural del municipio, para los fines de su respectivo desarrollo, a lo cual se ciñen las disposiciones reglamentarias de este Acuerdo.

Pila pública: Salida del agua de utilización comunal, ubicada estratégicamente en espacios públicos.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Piso: Cualesquiera de las superficies horizontales construidas de una edificación, sobre las cuales se puede caminar normalmente, usualmente cubiertas. La altura entre ellas se establece en las normas de edificación y puede situarse entre dos con cuarenta (2.40) metros o más, para definir las condiciones de volumen de las edificaciones en las normas urbanísticas.

Plano de usos del suelo: Plano en que se representan las zonas en que se divide el territorio municipal o parte de él, cada una de las cuales conlleva una reglamentación que rige su desarrollo físico.

Plaza: Espacio público abierto y espacioso en tierra o en algún tipo de pavimento, donde se reúne la gente y se celebran ferias, mercados y fiestas públicas. En casos muy particulares podría ser de carácter comunal privado.

Plazoleta: Plaza pequeña.

Polígono: En este caso, es una porción de terreno que puede ser objeto de proyectos urbanísticos o de parcelación y arquitectónicos.

Pórtico: Galería cubierta de una edificación a lo largo de la fachada o de un patio, con columnas en el plano exterior.

Predio: Propiedad inmueble que puede consistir sólo en un terreno o lote debidamente distinguido, o éste y las edificaciones e instalaciones que incluya.

Proyecto: Estudios, en particular planos, necesarios para llevar a cabo un desarrollo urbanístico o arquitectónico. El presente Acuerdo fija los requisitos que deben llenar para su tramitación y aprobación.

Proyecto arquitectónico: Es el diseño definido y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

Proyecto de parcelación: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

Proyecto urbanístico: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

Rampa: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Redes de distribución: Son las redes de relleno de estas mallas principales, secundarias o terciarias, que prestan los servicios públicos directamente a las viviendas o locales utilitarios (comerciales, educativos, industriales, etc.) cuya realización suele ser de responsabilidad del urbanizador y cedidas al municipio.

Redes matrices: Son las líneas primarias o maestras de los diferentes sistemas de distribución de los servicios públicos como son las tuberías troncales y piezas accesorias de acueducto, emisarios y colectores del alcantarillado y líneas de alta tensión eléctrica con subestación y transformadores, que normalmente son diseñadas y construidas bajo responsabilidad del municipio

Reforma: Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

Reforma menor: Comprende la reforma de interiores con redistribución parcial de los espacios sin ocasionar nuevas destilaciones, o el cambio del techo existente por otro de estructura y diseño similares.

Reforma parcial: Es la que implica redistribución o modificación de los espacios interiores para obtener nuevas destinaciones, y con la cual se ocasiona modificación en la fachada con cambio de las correspondientes cerraduras, o el cambio del techo existente por losa.

Reforma total: Entiéndase por tal todo cambio en las estructuras que represente la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o que implique demolición y redistribución de los espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasione una modificación o rediseño de la fachada respectiva.

Reglamentación: Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan el desarrollo de una o varias zonas en que se divide el territorio municipal.

Rehabilitación: Medidas y acciones tendientes a complementar, mejorar y en general hacer habitable o normal un sector urbano catalogado como subnormal, o sea que su nivel de calidad urbanística está por debajo de los requisitos planteados en las reglamentaciones de este Acuerdo. A veces se denomina simplemente como habilitación o mejoramiento urbano.

Renovación urbana: Medidas y acciones por medio de las cuales se erradica un sector que se considera deteriorado, obsoleto o inadecuadamente utilizado y se cambia total o parcialmente el uso a que se destina, así como el tipo de las edificaciones e infraestructura.

Restauración: Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Retiro o retroceso: Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de este.

Reubicación o reasentamiento: Medidas y acciones por medio de las cuales se erradica un sector de asentamiento humano que tiene un uso del suelo inadecuado, conforme a los usos del suelo prescritos y se lleva a otro sitio de uso del suelo aceptable.

Rinconada: Angulo entrante formado por dos casas, calles o caminos.

Saturación: Entiéndase como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera.

Sectores de asentamientos humanos concentrados de carácter rural: Poblado o caserío que se localiza en el área rural.

Sector urbano: Parte del área urbana que puede contener de (1000) mil a (1500) mil quinientas viviendas, conformada por barrios, que se establece dentro de la estructura urbana con el fin de ser dotados de ciertos equipamientos comunales de jerarquía superior a la de los barrios o grupos menores de viviendas, en forma de hacerlos fácilmente accesibles a los respectivos usuarios.

Sectorización: Subdivisión del área de un territorio determinado en partes o sectores.

Senda de peatones: Camino dispuesto para el tránsito exclusivo de peatones.

Separador: Faja de terreno que separa dos calzadas entre sí.

Servicios públicos: Sistemas para dotar a las comunidades de agua, electricidad y telefonía o evacuar desechos líquidos y sólidos mediante alcantarillas y recolección o disposición de basuras, los cuales están a cargo de empresas públicas o privadas, principalmente en el área urbana.

Sótano: Es la parte de una edificación que esta totalmente embebida en el terreno.

Semisótano: Piso de una edificación que no sobresale más de uno con cincuenta(1.50 m) sobre el nivel más bajo del andén.

Subdivisión: Partición material de un terreno o lote.

Supermanzana: Para efectos de este Acuerdo, manzana cuyas dimensiones supera los ciento cincuenta (150) metros, y que puede subdividirse en manzanas tradicionalmente normales.

Tapasol: Elemento adosado a la fachada que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Tenencia cooperativa: Tenencia de bienes inmuebles de que disponen los usufructuarios, a través de una sociedad cooperativa que aparece como propietaria de los mismos.

Terreno atípico: Terreno irregular en su forma, el cual se debe reglamentar independientemente, de acuerdo a su ubicación.

Torre: Edificación aislada generalmente de varios pisos que dispone de cuatro fachadas

Unidad de vivienda: Espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y tener acceso independientemente.

Urbanización: Conjunto de mínimo diez (10) viviendas bajo un mismo parámetro constructivo.

Urbanización cerrada: Es la que presenta cerramientos físicos de su área, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

Urbanización residencial: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúa específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles en esta

Urbanización de desarrollo progresivo: Aquella cuyas obras de infraestructura se llevan a cabo paulatinamente y que pueden ser ocupadas antes de que las mismas se terminen.

Uso: Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que se diferencian en residencial, comercial, de servicios industriales.

Uso comercial: Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías o de servicios.

Uso compatible: Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro a la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

Uso complementario: Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es por tanto compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

Uso del suelo: Tipo de utilización asignada a un terreno, de acuerdo a los mapas o planos de zonas de uso del suelo y las reglamentaciones de la zona a que pertenece.

Uso especial: Es la destinación que se da a bienes inmuebles o áreas definidas para un adecuado desarrollo de programas de la Administración Municipal o de entes especiales que exige reglamentación especial.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Uso industrial: Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de Artículos específicos de todo orden.

Uso institucional: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social etc.

Uso permitido o prescrito: Es el que se admite en un predio o edificación determinado, según la zona en que se localice.

Uso principal: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad. Es el determinado en el plan de ordenamiento territorial como imagen objetiva del territorio, vocación territorial, uso ideal y de consertación de escenarios participativos.

Uso prohibido: Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

Uso residencial: Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles.

Uso restringido: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental.

Valla: Todo anuncio permanente o temporal, de dimensiones considerables utilizado como medio de difusión, con fines comerciales, culturales cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independiente de las edificaciones.

Vecino: Para todos los efectos previstos en el Artículo 65 de la Ley 09 de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

Vía: Es la superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

Vía ciega o de retorno: Calle vehicular sin solución de continuidad.

Vía colectora: Es aquella que recibe el tránsito de las vías de servicio que desembocan en ella y lo entregan a las vías arteriales primarias.



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Vía de servicio: Es la que recibe el tránsito de un grupo reducido de predios y lo canaliza hacia las vías colectoras o las vías arteriales principales.

Vivienda: Véase unidad de vivienda.

Vivienda bifamiliar: Edificación en un lote individual o en parte de un terreno en copropiedad, que alberga dos unidades de vivienda con acceso propio o independiente cada una desde el espacio público. Generalmente la edificación es de dos pisos con una vivienda en cada uno.

Vivienda multifamiliar: Edificio de apartamentos (Véase apartamentos).

Vivienda particular o unifamiliar: Edificio que contiene una sola vivienda, para ocupación de un hogar en particular, generalmente ubicada en un lote individual o en un terreno en condominio o de tenencia cooperativa, que goza de acceso propio al espacio de uso público.

Voladizo: Parte de una edificación que sobresale del paramento a nivel del suelo, a partir de la segunda planta y hace parte integrante de ella.

Zonas: Partes en que se subdivide el territorio del municipio para efectos de la reglamentación prescrita en el presente Acuerdo. Cada zona se caracteriza por la ocupación predominante del suelo que se le asigna. Así, la zona puede ser predominantemente residencial, de reserva industrial, institucional, de actividades mixtas, de protección ecológica.

Zona de alto riesgo: Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.

Zonas de desarrollo prioritario: Se denominan como tales algunas áreas urbanizadas no construidas o urbanizables no urbanizadas, que por su ubicación privilegiada y sus posibilidades de gozar de infraestructura vial y de servicios públicos instalados; están destinadas a cumplir con una mejor función social, en el contexto del desarrollo de la población.

Zonas de protección forestal: Entiéndase como tal el área o parte de un terreno sembrado de árboles, nativos o foráneos y que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola o protegiéndola para el bien común ya sea por disposiciones emanadas de Corantioquia o de quien haga sus veces, o de la Secretaría de planeación.

Zonas de tratamiento especial: Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas, tiene significado, bien sea positivo o negativo, para el mantenimiento del equilibrio o la estructura urbana.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SOPETRÁN
CONCEJO



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DOCUMENTO DE ACUERDO**

Zona industrial : Es el área que dentro del territorio municipal se destina al uso principal de la industria y sus complementarios, pudiendo incluir además usos que le sean compatibles.

Zona de actividad múltiple: Es la zona o área de concentración de actividades, dedicada a la localización intensiva de diversos usos compatibles y complementarios, tales como residenciales, comerciales, industriales y de servicios y que conforman centros de aglomeración de diverso orden en las áreas urbanas.

Zona residencial: Es el área que dentro del territorio municipal, se destina al uso principal de vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

Zona verde: Área libre engramada y arborizada destinada al ornato o a la recreación.

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