

**ACUERDO NÚMERO 033  
(Junio 02 de 2005)**



*FOTO QUEBRADA DE VALDIVIA*

**ESTATUTOS DEL ESQUEMA  
DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL (E.O.T)**

quiere ordenar, bajo criterios establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 7. NORMAS QUE LO CONFORMAN.** Para su aplicación, el Esquema se basa en lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial y para su integración, comprende las normas generales de carácter constitucional y legal sobre planeación, urbanismo y construcción, y las especiales en los niveles subregional, regional, departamental y nacional.

### **CAPÍTULO III.** **DE LOS PRINCIPIOS DEL DESARROLLO MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 8. PRINCIPIOS GENERALES.** En el presente artículo se adoptan los principios generales que han de sustentar las distintas disposiciones generales que regirán el Ordenamiento y el Desarrollo Municipal. Ellas son:

- Reconocer el Municipio de Valdivia como una unidad social y física, que permita a sus habitantes la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad, la paz y en general el bienestar de todo el territorio.
- Establecer la prevalencia del interés general sobre el interés particular en las determinaciones públicas y privadas que se adoptan en el Municipio.
- Propender por la conservación y renovación del patrimonio cultural, espiritual y material, paisajístico, ambiental, arquitectónico y humano.
- Orientar la intervención sobre el medio ambiente, buscando su protección y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, para consolidar el derecho a un ambiente sano y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio.
- Definir y consolidar el Municipio de Valdivia como punto de referencia regional por su posición intermedia entre la región Norte y el bajo Cauca.
- Consolidar el Municipio de Valdivia como polo de desarrollo múltiple y complementario, aprovechando la infraestructura de servicios existentes, la tradición, la vocación y las condiciones del medio ambiente, que lo hacen atractivo.
- Orientar la inversión pública a obras de infraestructura básica y provisión de servicios y auspiciar tarifas impositivas para la motivación del capital privado de acuerdo con las necesidades prioritarias de la comunidad y en proporción a su balance social positivo.

**ACUERDO NÚMERO 033**  
(Junio 2 de 2005)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA Y SE ESTABLECE EL ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE VALDIVIA”**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE VALDIVIA, en uso de sus facultades y atribuciones conferidas por el artículo 313 de la Constitución Nacional y las Leyes 99 de 1989 y 29 de 1991, el Decreto 1319 de 1993, las Leyes 136 y 152 de 1994 y la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial, acuerda:

**TÍTULO PRIMERO.**  
**CONCEPCION GENERAL**

**CAPÍTULO I.**  
**ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN E IMPLEMENTACIÓN.** El presente Acuerdo Municipal determina: adoptar e implementar el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Valdivia, según lo establecido por la Ley 388 de 1997, para un período de tres vigencias constitucionales contados a partir de la firma del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 2. DEROGATORIA.** Mediante la implementación y reglamentación del presente Esquema, se derogan todas las normas que le sean contrarias a él.

**ARTÍCULO 3. VIGENCIA,** Este acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación en la gaceta del Concejo Municipal y tiene una vigencia de tres períodos administrativos según lo dispuesto por la Constitución Nacional. 2005 - 2007 Corto Plazo, 2008-2011 Mediano Plazo, 2012-2015 Largo Plazo

**ARTÍCULO 4. IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL ESQUEMA.** El E.O.T. debe implementar un programa de seguimiento y control, que permita en el tiempo hacer las modificaciones y verificaciones del caso.

**ARTÍCULO 5. EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO.** Para efectos del presente acuerdo, entiéndase ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, según las disposiciones de la Ley.

**CAPÍTULO II.**  
**OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 6. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Esquema tiene como propósito definir el conjunto de normas que se constituyan en herramientas eficaces para hacer posible, en todo el territorio de Valdivia, el municipio que se

- Regular los procesos de urbanización, parcelación y construcción, buscando condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, dotación de servicios básicos y de equipamiento colectivo, condiciones locativas y valoración del espacio público y del medio ambiente.
- Propiciar procesos de concertación comunitaria en asuntos que, por su interés, la requieran.
- En el manejo del espacio público y en los sistemas de movilización y transporte se definen las prioridades así:
  - a. El peatón
  - b. La dignificación del espacio público.
  - c. El transporte público motorizado.
  - d. El transporte privado motorizado.

**ARTÍCULO 9. PRINCIPIOS ESPECÍFICOS.** La normatividad contenida en el presente Esquema busca básicamente los siguientes aspectos:

- Ordenar el Municipio en sus aspectos urbanísticos, ambientales, y de usos del suelo, de acuerdo con este Esquema, el cual será su mecanismo legal.
- Establecer disposiciones de tipo Fiscal, que orienten los desarrollos urbanísticos en áreas prioritarias.
- Estimular e incentivar fiscalmente la implantación de servicios especializados en salud, recreación, educación y cultura, así como las actividades de comercio y turismo.
- Propender por el fortalecimiento de la integración vial desde y hacia el Municipio de Valdivia.
- Reglamentar en forma especial la zona determinada para el asentamiento de cultivos, áreas de manejo especial, protección de cuencas y bosques.
- Establecer la reglamentación especial para los proyectos de vivienda de interés social, que debe ser aplicada por el Fondo de Vivienda de Interés Social.
- Estimular e incentivar el asentamiento de industrias dentro de los límites permitidos.
- Regular el desarrollo de los sectores que presentan dificultades para el suministro de agua y para la evacuación de las aguas servidas, en especial los que no presentan programas o proyectos a fin.

## CAPÍTULO IV. DE LOS PRINCIPIOS BÁSICOS DE PLANEACIÓN

**ARTÍCULO 10. PRINCIPIOS BÁSICOS.** Los principios básicos que deben regir las actuaciones de las autoridades municipales son:

- **AUTONOMÍA:** El Municipio ejercerá libremente sus funciones en materia de planificación con estricta sujeción a las atribuciones constitucionales y legales; así como a las disposiciones y principios contenidos en el presente Esquema.
- **ORDENACIÓN DE COMPETENCIAS:** En el contenido del Plan Integral de Desarrollo, en el Plan de Gobierno Municipal, en el Plan de Inversiones, en los Planes Sectoriales y en el Esquema de Ordenamiento Territorial, se tendrán en cuenta, para efecto del ejercicio y las respectivas competencias, la observancia de los criterios de concurrencia, como complementariedad y subsidiariedad.
- **COORDINACIÓN:** Las autoridades de planeación en el municipio deberán garantizar que exista la armonía y coherencia entre las actividades que realicen en su interior y en relación con las demás instancias territoriales, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de los planes contenidos en el Esquema.
- **CONSISTENCIA:** Con el fin de asegurar la estabilidad macroeconómica y financiera, los planes de gasto derivados de los diferentes planes de desarrollo deberán ser consistentes con las proyecciones de ingresos y de financiación, de acuerdo con las restricciones del programa financiero del sector público y de la programación financiera para toda la economía que sea congruente con dicha estabilidad.
- **PRIORIDAD DEL GASTO PÚBLICO MUNICIPAL.** Para asegurar la consolidación progresiva del bienestar general y mejoramiento de la calidad de vida de la población, en la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo del Municipio se deberá tener en cuenta como criterio especial en la distribución del gasto público, el número de necesidades básicas insatisfechas (NBI), la población y la eficiencia fiscal y administrativa y que el gasto público social tenga prioridad sobre cualquier otra asignación.
- **CONTINUIDAD.** Con el fin de asegurar la real ejecución de los programas y proyectos contemplados en los planes definidos en este Esquema, las autoridades de planeación, propenderán porque aquellos tengan cabal culminación.
- **PARTICIPACIÓN.** Durante el proceso de discusión de los diferentes planes, las autoridades de planeación velarán porque se hagan efectivos los procedimientos de participación ciudadana previstos en el presente Esquema.

- **SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL.** Para posibilitar, un desarrollo socioeconómico en armonía con el medio natural, los diferentes planes, deberán considerar en sus estrategias, programas y proyectos; criterios que les permitan estimar los costos y beneficios ambientales para definir las acciones que garanticen a las actuales y futuras generaciones una adecuada oferta ambiental.
- **DESARROLLO ARMÓNICO.** Todos los planes propenderán, por la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios como factores básicos de desarrollo de todas las áreas municipales.
- **PROCESO DE PLANEACIÓN.** Los diferentes planes, establecerán los elementos básicos que comprendan la planificación como una actividad continua, teniendo en cuenta la formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación.
- **EFICIENCIA.** Para el desarrollo de los lineamientos del plan y en cumplimiento de los Planes de Acción, se deberá optimizar el uso de los recursos financieros, teniendo en cuenta que la relación entre los beneficios y costos que genere sea positiva.
- **VIABILIDAD.** Las estrategias, programas y proyectos incluidos en los planes deben ser factibles de realizar, según las metas propuestas y el tiempo disponible para alcanzarlas, teniendo en cuenta la capacidad de la administración, la ejecución y los recursos.
- **COHERENCIA.** Los programas y proyectos incluidos en los planes deben tener una relación efectiva con las estrategias y objetivos establecidos en los planes de desarrollo que cada administración planee.
- **CONFORMACIÓN DE LOS PLANES.** El plan de gobierno Municipal, estará conformado por una parte general de carácter estratégico y por un plan de Inversiones de carácter operativo. Para la elaboración del Plan de Inversiones de carácter operativo; El Municipio deberá mantener actualizado el Banco de Proyectos Municipales.

## **CAPÍTULO V. DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 11. SISTEMA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL.** Créanse en el orden Municipal el Consejo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 12. CONSEJO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** El Consejo de Planeación Municipal, estará conformado de la siguiente manera:

- Dos representantes de la ASOCOMUNAL.
- Un representante del sector Deportivo.
- Un representante del sector Educativo y ecológico.
- Un representante del cabildo de la tercera edad.
- Un representante de los gremios de producción.
- Un representante de las juventudes
- Un representante de las mujeres
- Un representante de la asamblea constituyente
- Un representante del sector salud
- Un representante del sector cultural
- Un representante del sector social

**ARTÍCULO 13. FUNCIONES DEL CONSEJO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** Las funciones básicas de este Consejo serán:

1. Asesorar al Alcalde en la elaboración, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes contemplados en el proceso de planificación municipal.
2. Promover, bajo la coordinación del Alcalde, las actividades e inversiones adoptadas por los planes contemplados en el proceso de planificación municipal.
3. Contribuir a la concertación entre los sectores público y privado en relación con las estrategias y políticas de desarrollo.
4. Canalizar las inquietudes de la comunidad en la búsqueda de que se actualicen y mejoren las políticas del plan integral de desarrollo.
5. Asesorar al director de planeación en las políticas administrativas y en la vigilancia de su ejecución.

**ARTICULO 14. COMISION DEL PLAN.** La comisión del Plan es una de las comisiones permanentes del Concejo Municipal, integrado por seis (6) Concejales, La comisión del Plan, además de dar primer debate a los proyectos de acuerdo sobre los planes y programas de desarrollo, participará activamente y en forma concertada con la Dirección de Planeación en los procesos de planificación que permitan un desarrollo en coherencia con la dinámica del crecimiento y de la transformación del Municipio.

**ARTÍCULO 15. CONSEJO DE GOBIERNO MUNICIPAL.** Confórmese el Consejo de Gobierno Municipal integrado por:

- El Alcalde Municipal, quien lo presidirá.
- Los Directores y Secretarios de Despacho.

➤ Los Directores o Gerentes de Establecimientos Públicos.

**PARÁGRAFO 1.** El alcalde podrá delegar en cualquiera de los Directores o Secretarios de Despacho la función de presidir el Consejo de Gobierno Municipal.

**PARÁGRAFO 2.** Como Secretario del Consejo de Gobierno Municipal actuará el Secretario General.

El Alcalde podrá invitar a las reuniones del Consejo de Gobierno Municipal a otros funcionarios Municipales cuando se requiera para una mejor ilustración de los temas a tratar.

**ARTÍCULO 16. FUNCIONES DEL CONSEJO DE GOBIERNO.** El Consejo de Gobierno Municipal tendrá las siguientes funciones:

1. Prestar al alcalde Municipal la asesoría técnica y administrativa que requiera, en las materias que éste le proponga, así como en la elaboración del Plan de Gobierno Municipal.
2. Adoptar el programa de Gobierno para la elaboración y aprobación del Plan de Acción de las distintas dependencias de la Administración Municipal.
3. Emitir conceptos sobre las materias administrativas correspondientes a cada una de las dependencias; de las cuales sean titulares los miembros del Consejo de Gobierno Municipal y, sobre las iniciativas de éstos que sean sometidos a su consideración.
4. Participar en la elaboración del presupuesto que anualmente deberá coordinar la Tesorería de Rentas Municipales, antes de que sea pasado a estudio y aprobación por el Consejo Municipal.
5. Revisar los planes y programas de inversión, a fin de recomendar los ajustes necesarios para su correcta ejecución.
6. Conceptuar sobre las políticas de coordinación, que la Administración Municipal deba mantener con los organismos del orden Nacional, Departamental o Municipal que tengan relación directa con el municipio.
7. Analizar y conceptuar sobre los Proyectos de Acuerdo, que por iniciativa de cualquiera de los miembros del Consejo de Gobierno Municipal, vaya a ser presentado a consideración del Concejo Municipal.
8. Calificar la urgencia de los convenios y contratos para los efectos previstos en la ley 80 de 1993



9. Consolidar el documento que contenga la totalidad de las partes del Plan, dentro de los dos (2) meses siguientes a la posesión del Alcalde.
10. Aprobar los Planes de Acción que, cada Secretaría o Dirección preparará con la coordinación de la Dirección de Planeación.
11. Dictar su propio reglamento de funcionamiento.
12. Fijar políticas de control interno mediante planes, programas y proyectos
13. Velar por la evaluación y seguimiento de los programas y proyectos.
14. Recomendar las adjudicaciones de los contratos que corresponda hacer al Alcalde Municipal, o al funcionario en quien haya sido delegada la facultad para contratar, cuando la cuantía supere el valor autorizado para celebrar contratos sin formalidades plenas.

**ARTÍCULO 17. FUNCIONES DEL PRESIDENTE.** El Presidente del Consejo de Gobierno tendrá las siguientes funciones:

1. Convocar al Consejo de Gobierno Municipal a sesiones ordinarias y extraordinarias, cuando lo estime conveniente.
2. Designar las comisiones que deban estudiar determinados asuntos.

**ARTÍCULO 18. FUNCIONES DEL SECRETARIO.** El Secretario del Consejo de Gobierno tendrá las siguientes funciones:

1. Elaborar, de acuerdo con las instrucciones del Presidente, el orden del día para cada sesión, obteniendo previamente de los demás miembros del Consejo, los puntos que deban ser tratados.
2. Coordinar la citación y asistencia de los miembros del Consejo de Gobierno y de los demás funcionarios que deban concurrir a las respectivas sesiones ordinarias y extraordinarias.
3. Elaborar el Acta correspondiente a cada sesión y enviar oportunamente copia de la misma con sus anexos a los miembros del Consejo de Gobierno.
4. Expedir y autenticar las copias de actas o parte de ellas que sean solicitadas.
5. Redactar las comunicaciones que deban ser suscritas por el Presidente y elaborar aquellas con base en las actas.

## CAPÍTULO VI. DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 19. PROCESO DE PLANIFICACIÓN.** El Desarrollo Municipal se articulará en un Plan General que atienda la problemática sectorial proyectada a corto, mediano y largo plazo. Para ello enmarcará su proyección y planeación en los siguientes planes:

### A. EL PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO.

El Plan Integral de Desarrollo para el Municipio de Valdivia, es un instrumento de carácter legal que ordena, orienta y regula todas las acciones de la Administración Municipal, de las otras instancias del Estado y del sector privado, que propendan por elevar el nivel de vida de sus habitantes, utilizando en forma óptima los recursos disponibles.

La Coordinación será responsabilidad de la Dirección de Planeación Municipal, pero su realización será el propósito tanto de las dependencias y organismos municipales, departamentales y nacionales, como del sector privado y de economía social y solidaria. Su vigencia será hasta el año 2009, pero anualmente deberá ajustarse.

### B. PLAN DE GOBIERNO MUNICIPAL

El Plan de Gobierno Municipal se define como el ajuste final a la propuesta programática inscrita ante la Registraduría Nacional del Estado Civil por el Alcalde Municipal, siguiendo para su elaboración los siguientes pasos:

1. El Alcalde elegido impartirá las orientaciones para la formulación del Plan, conforme al programa de Gobierno presentado al inscribirse como candidato.
2. Una vez en firme la elección, todas las dependencias de la Administración Municipal y en particular la Dirección de Planeación Municipal, así como las autoridades e instancias de Planeación, le prestarán al Alcalde electo y/o las personas que él designe para el efecto, el apoyo administrativo, técnico y de información que sea necesario para la elaboración del Plan.
3. El Alcalde presentará, por conducto del Director de Planeación, al Consejo de Gobierno, el proyecto del Plan en forma integral, o por elementos o por componentes del mismo. Dicho Consejo de Gobierno consolidará el documento, de tal manera que contenga la totalidad de las partes del Plan, dentro de los dos (2) meses siguientes a la posesión del Alcalde.
4. Simultáneamente a la presentación del Proyecto del Plan a consideración

del Consejo de Gobierno, el Alcalde convocará para la constitución el Consejo de Planeación Municipal.

5. El Proyecto del Plan como documento consolidado, será presentado por el Alcalde a consideración del Consejo de Planeación Municipal, a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes de la fecha de su posesión, para análisis y discusión del mismo, y con el propósito de que rinda su concepto y formule las recomendaciones que considere convenientes. Igualmente, debe enviar copia de esta información al Concejo Municipal.
6. El Consejo de Planeación Municipal deberá realizar su labor antes de transcurrido un (1) mes, contado desde la fecha en que haya sido presentado ante dicho Consejo el documento consolidado del citado Plan.
7. Si transcurriera dicho mes sin que el Consejo de Planeación Municipal se hubiere reunido o pronunciado sobre la totalidad o parte del proyecto del Plan, se considerará surtido el requisito en esa fecha.
8. Tanto el Consejo de Planeación Municipal como el Concejo Municipal verificarán la correspondencia del Proyecto del Plan con el programa de gobierno registrado al momento de la inscripción como candidato por el Alcalde.
9. El Proyecto del Plan será sometido por el Alcalde a la consideración de Concejo Municipal dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su posesión. El Concejo deberá decidir dentro del mes siguiente a su presentación; y si transcurriere ese lapso sin adoptar decisión alguna, el Alcalde podrá adoptarlo mediante Decreto. Para estos efectos, si a ello hubiere lugar, el Alcalde convocará a sesiones extraordinarias. Toda modificación que pretenda introducir el Concejo Municipal, debe contar con la aceptación previa y por escrito del Alcalde.
10. Con base en el Plan de Gobierno aprobado por el Concejo, cada secretaría y entidad descentralizada preparará, con la coordinación de la Dirección de Planeación Municipal, su correspondiente Plan de Acción, y los someterá a la aprobación del Consejo de Gobierno.
11. Corresponde a los organismos departamentales de planeación efectuar la evaluación de gestión y resultados de los planes y programas de desarrollo.
12. El Alcalde Municipal presentará un informe anual de la ejecución del Plan al Concejo Municipal, en las sesiones del mes de agosto.
13. La vigencia del Plan es de cuatro (4) años, pero el Alcalde deberá presentar, para la aprobación del Concejo, sus iniciativas para ajustarlo y armonizarlo anualmente con el presupuesto Municipal, con el Plan de

Inversiones, o con el fin de adaptarlo a los planes departamentales o nacionales. Así mismo podrá preparar planes plurianuales, cumpliendo estos mismos trámites.

#### C. PLAN DE INVERSIONES.

1. El Plan de Inversiones se constituye en la concreción anual de los planes anteriores, aunque puede contemplarse a varios años. La Dirección de Planeación Municipal, será la encargada de la coordinación general del Plan de Inversiones; para ello deberá:
2. Elaborar las metodologías para la preparación y evaluación de los programas y subprogramas del Plan Integral de Desarrollo, identificar, formular y evaluar los proyectos financiables con los recursos del Sistema General de Participaciones.
3. Establecer los parámetros y criterios para la definición de viabilidad de los proyectos.
4. Mantener el Sistema de Información Municipal y el Banco de Programas y Proyectos Municipales, y garantizar el funcionamiento de una red municipal, convocando el consejo de Planeación.
5. Conceptuar la viabilidad técnica y económica de los programas, y sobre aquellos proyectos que por su impacto macroeconómico y sobre las finanzas municipales determine el Consejo de Gobierno.
6. Establecer un sistema de control posterior sobre la evaluación de los proyectos y sobre las definiciones de viabilidad que realicen las dependencias municipales o sus entidades descentralizadas, con el propósito de vigilar la correcta aplicación de las metodologías de evaluación y de los parámetros y criterios para definir la viabilidad de los proyectos.

#### D. PLAN SECTORIAL.

Es el formulado por cada uno de los Comités de Participación en los que se deben definir como mínimo principios, objetivos y proyectos a desarrollar. El Plan así formulado deberá radicarse en la Oficina de Planeación, antes del 30 de junio de cada año.

#### E. PLAN DE ACCIÓN

Es el Plan elaborado por cada Secretaría y Entidad Descentralizada en coordinación con la Dirección de Planeación con base en el Plan de Gobierno aprobada por el Concejo Municipal. A más tardar dos (2) meses después, el

consejo de Gobierno aprobará los Planes de Acción.

**F. BANCO MUNICIPAL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS Y SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL S. I. M.**

La Dirección de Planeación organizará y pondrá en funcionamiento el Banco Municipal de Programas y Proyectos y el Sistema de Información Municipal, de acuerdo con las metodologías, criterios, y procedimientos que se establezcan a nivel departamental y nacional. Los programas y Proyectos que se presenten con base en el Banco de Proyectos, tendrán prioridad para ser incluidos en los planes contemplados en el Proceso de Desarrollo.

PARÁGRAFO: Por ningún motivo será incluido en el Plan de Inversiones, Proyectos que previamente no estén inscritos en el Banco de Proyectos.

**CAPÍTULO VII.  
DE LAS AUTORIDADES E INSTANCIAS MUNICIPALES DE PLANEACIÓN**

**ARTÍCULO 20. AUTORIDADES E INSTANCIAS MUNICIPALES DE PLANEACIÓN.** Son autoridades Municipales de Planeación las siguientes:

El Alcalde Municipal, quien será el máximo orientador de la planeación.

El Consejo de Gobierno Municipal.

La Dirección de Planeación, que desarrollará las orientaciones de planeación impartidas por el Alcalde, dirigirá y coordinará técnicamente el trabajo de formulación del Plan con las secretarías y las entidades descentralizadas municipales y las departamentales y nacionales que operen en la jurisdicción municipal.

**TÍTULO SEGUNDO.  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I.  
DE LOS CONCEPTOS**

**ARTÍCULO 21. CONSTRUCCIÓN:** Es el proceso de edificar, ampliar, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previstas.

**ARTÍCULO 22. PLANEACIÓN:** Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

**ARTÍCULO 23. PLANIFICACIÓN:** Es un proceso continuado y dinámico de diagnóstico, formulación, revisión y actualización del plan general a corto, mediano y largo plazo, que permita la comprensión de los problemas y ofrezca soluciones.

**ARTÍCULO 24. URBANISMO:** Entiéndase por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a lograr, de forma ordenada y controlada; la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos.

**ARTÍCULO 25. USOS DEL SUELO:** Entiéndase por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del Municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

## **CAPÍTULO II.**

### **DE LAS DEFINICIONES BÁSICAS**

**ARTÍCULO 26. TERMINOLOGÍA:** Para los fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente Esquema, adóptese la siguiente terminología básica:

**ACCESIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS:** Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas, que permitan ejecutar las instalaciones mínimas necesarias para dotar de servicios públicos cualquier tipo de desarrollo.

**ADECUACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN:** Es adaptar un área, espacios o edificación destinados a un fin, para que sirva a otro determinado o al mismo.

**ADECUACIÓN DE UN LOTE O TERRENO:** Es la ejecución de obras relacionadas con su futuro desarrollo, sin efectuar ningún tipo de obra en concreto o material.

**AFFECTACIÓN AL USO PÚBLICO:** Es la restricción impuesta por una entidad pública, que limita o impide el proceso de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

**ALERO:** Es la parte de la cubierta que sobresale de la línea de paramento, y que sirve de protección al peatón.

**AMOBLAMIENTO URBANO:** Son los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, señalización, lámparas, cabinas telefónicas, recipientes para basura, bancas, jardineras, kioscos o casetas, pila o fuentes de agua, monumentos y similares.

**AMPLIACIÓN:** Es toda obra civil que agrega área V/o volumen a una edificación existente o espacio construido.

**AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN MENOR:** Es aquella que no supera los 30 m<sup>2</sup> y se desarrolla en un solo piso, además de que no compromete la estabilidad de la construcción existente y las lindantes.

**ANDEN:** Es la superficie de la vía destinada al tránsito peatonal.

**ANTEJARDÍN:** Es el área libre, de propiedad privada y uso restringido para el propietario, comprendida entre la línea de paramento y la que delimita la vía pública. Podrá cerrarse, previa solicitud a la Dirección de Planeación, con elementos que permitan la visibilidad hasta una altura máxima de 1.00 m. es de carácter ornamental y de protección, y por consiguiente no se podrá autorizar su ocupación con ningún elemento construido.

**APARTAESTUDIOS:** Es aquella unidad habitacional para persona que vive sola o para máximo de dos personas.

**ÁREA:** Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro.

**ÁREA BRUTA:** Es el área total de un lote o terreno.

**ÁREA CONSTRUIDA:** Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizadas sobre el piso inferior.

**ÁREA DE ESTUDIO ESPECÍFICO:** Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas, es representativa a nivel urbano y amerita una reglamentación especial orientada a conservar o mejorar sus condiciones.

**ÁREA INDUSTRIAL:** Es aquella cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

**ÁREA LIBRE:** Es la superficie resultante de descontar del área bruta el área construida y debe conservarse en toda la altura de la edificación.

**ÁREA LIBRE PÚBLICA:** Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del Estado, a la cual tienen derecho todas las personas de un

conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc. ) a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute.

**ÁREA NETA:** Es la superficie resultante de descontar del área bruta las áreas de retiros obligados, las áreas libres y las de cesión.

**ÁREA RURAL:** Es la franja comprendida dentro del perímetro interno de la misma área rural legalmente definida y los límites municipales.

**ÁREA SUBURBANA:** Es una franja de transición que rodea el área urbana y limitada entre el perímetro externo del área urbana y el perímetro interno del área rural legalmente definidos.

**ÁREA URBANA:** Es el conjunto de predios públicos y privados, comprendidos dentro del perímetro urbano legalmente definido.

**AVISO:** Elemento visual adherido a la edificación, que se utiliza como medio de publicidad e identificación de un establecimiento de servicio.

**BALCÓN:** Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho.

**BARRIO:** Es la menor división territorial del área urbana, que presenta determinadas características de homogeneidad física y social para permitir una adecuada prestación de los servicios.

**BUITRÓN:** Es el espacio vacío en forma de ducto, utilizado para la extracción de gases, la ventilación o la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares.

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

**CERTIFICADO:** Constancia expedida por la Dirección de Planeación, mediante el cual se determina algo sobre un asunto.

**CERTIFICADO DE CONCORDANCIA:** Constancia expedida por la Dirección de Planeación Municipal, una vez se termine una obra, certificando la concordancia del proyecto radicado con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de su aprobación.

**CERTIFICADO DE UBICACIÓN:** Es la certificación expedida por la Dirección 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. Su vigencia es de dos años, prorrogables.



**CESIÓN OBLIGATORIA:** Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

**CORREGIMIENTO:** Es el territorio ubicado dentro del área rural conformado por veredas, con un núcleo urbano que hace las veces de cabecera.

**CULATA:** Es el elemento de cierre de una edificación, que conforma una fachada cerrada.

**DELINEACIÓN URBANA:** Es la información que la Dirección de Planeación suministra, previa solicitud de un interesado, sobre la normas urbanísticas o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

**DEMOLICIÓN:** Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación.

**EJES VIALES:** Son el conjunto de vías que conforman el sistema vial principal del Municipio, construido por:

**FACHADA:** Es la parte externa de una edificación.

**FACHADA ABIERTA:** Es la superficie exterior de una edificación que, sin restricciones, dispone de superficie libres para la iluminación y ventilación.

**FACHADA CERRADA:** Es la fachada de una edificación que carece de aberturas para ventilación e iluminación naturales.

**FACHADA SEMICERRADA:** Es la fachada que combina las dos formas anteriores.

**FONDO DEL LOTE:** En lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote, y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

**FRENTE DEL LOTE:** Es la parte anterior del predio, adyacente a la vía pública.

**FUNERARIA:** Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el factor que multiplicado por el área neta, da como resultado el área máxima permitida para construir. Para urbanizaciones a desarrollar, el índice se aplica al área; y en los lotes pertenecientes a urbanizaciones ya desarrolladas, se aplica al área neta de cada lote.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es el porcentaje por el área neta del lote o terreno, da

como resultado el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso.

**LICENCIA:** Es el acto administrativo por medio del cual se definen las normas urbanísticas o arquitectónicas, y las especificaciones técnicas. Con ella se autoriza la construcción, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

**LICENCIA AMBIENTAL:** Es la autorización que otorga la autoridad ambiental competente (CORANTIOQUIA) para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento del beneficiario de la licencia, de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada (Título VIII - Ley 99 de 1993).

**LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO:** Es la autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad determinada, con posterioridad a la obtención ante la Dirección de Planeación Municipal del certificado de ubicación y luego de construida la obra.

**LÍMITE MUNICIPAL:** Es una línea imaginaria establecida legalmente, que determina los linderos del Municipio con los Municipios vecinos.

**LINDEROS:** Es la línea límite entre dos propiedades.

**LOCAL:** Es el espacio destinado a un uso específico distinto al residencial.

**LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS:** Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán "Lotes Urbanizados No construidos", los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano y desprovistos de áreas edificadas, para los cuales no exista licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones; que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan Integral de Desarrollo, como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo, y de vivienda de interés social.

Los lotes que se encuentran en las circunstancias anteriores y sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubierta con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros y similares, se considerarán también como lotes urbanizados no construidos.

**LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS:** Para todos los efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán "Lotes Urbanizables no Urbanizados", aquellos terrenos libres ubicados dentro de los perímetros urbano y sanitario, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Dirección Municipal de Planeación, o que, habiéndose

otorgado , el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física y normativa mente para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos, y que, además, pertenezcan a zonas determinadas por el Plan Integral de Desarrollo como de desarrollo prioritario de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social.

**MANZANA:** Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, delimitada por los alineamientos de las vías o de espacios de uso público.

**MARQUESINA:** Elementos sobresalientes de una fachada, que sirve de cubierta de protección, y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

**MEZANINNE O MANSARDA:** Es el nivel intermedio integrado al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se lonra a

**MODIFICACIÓN:** Es cambiar un espacio construido conservando sus elementos fundamentales, para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento o expresión ambiental.

**NOMENCLATURA:** Es el sistema a través del cual se identifican, en una malla urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales y los predios y construcciones.

**NÚCLEOS URBANOS:** Son asentamientos ubicados fuera del perímetro urbano, con características similares a los sectores que conforman el área urbana.

**OBRAS DE URBANISMO:** Denomínense así todas las obras física necesarias para adecuar un terreno, hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura vial y de servicios públicos requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo utilizable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

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

**PARAMENTO:** Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.

**PARQUEADERO:** Es el área cubierta o descubierta que se destina al estacionamiento de vehículos.

**PASACALLE:** Anuncio temporal que se coloca elevado con respecto de una vía.  
**PATIO:** Espacio descubierto en una edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación naturales.

**PAVIMENTO:** Es la capa de rodadura de la calzada de una vía o del espacio destinado al parqueo de vehículos.

**PERÍMETRO URBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio Municipal establecido legalmente.

**PERÍMETRO DE SERVICIOS:** Es la cota municipal hasta donde es factible la prestación de los servicios públicos.

**PERÍMETRO SUBURBANO:** Es el que delimita el área suburbana mediante una línea imaginaria establecida legalmente.

**PERMISO:** Es el acto administrativo por el cual la Dirección de Planeación autoriza la ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales.

**PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO:** Es la propuesta arquitectónica que en términos generales establezca fachadas, alturas, distribución de los espacios internos de las unidades de vivienda, volumetrías y cubiertas; sin que se constituya, por sí, en el proyecto arquitectónico.

**PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño definitivo 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 e infraestructura, y las cesiones de uso público y comunitario, 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 comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En el Municipio de Valdivia todo proyecto urbanístico debe contemplar el planteamiento arquitectónico.

**RADIO DE GIRO:** Es el radio (geométrico) en la intersección de dos (2) vías, que permite la maniobra fácil de los vehículos, conservando el carril.

**REPARACIÓN:** Es componer los elementos constitutivos de una obra civil volviéndolos a su estado original.

**RETIRO:** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en

cualquiera de sus lados, con relación a los linderos de Este.

**SECTOR:** Es el agrupamiento de varios barrios.

**SENDEROS PEATONALES:** Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, los espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de estos.

**SERVITECA:** Es el establecimiento destinado al mantenimiento menor y suministro de insumos para los vehículos.

**SÓTANO:** Es la parte de una edificación que está totalmente oculta en el terreno.

**TIPOLOGÍA:** Son los elementos comunes que diferencian una edificación de otra.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Entiéndase como tal una casa o apartamento para una familia.

**VALLA:** Es todo anuncio permanente o temporal, de (1) un metro o más utilizado como medio de publicidad, con fines comerciales, culturales, cívico, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general, dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independientes de las edificaciones.

**VECINOS:** Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 99 de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, poseedores, y/o tenedores de todos los inmuebles colindantes, sin distinción alguna.

**VEREDA:** Es la delimitación primaria del territorio rural como elemento de identificación e integración económica y socio cultural, Se define como organización para la prestación de servicios de asistencia a la comunidad.

**VÍA PÚBLICA:** Es la separación total en metros comprendida entre los bordes interiores de andenes o entre los linderos con la propiedad privada.

**VIVIENDA APAREADA:** Son aquellas edificaciones que al unirse una con otra forma par y dan continuidad.

**VIVIENDA CAMPESTRE:** Es el tipo de vivienda aislada, con características fundamentales de recreo y generalmente no habitada en forma permanente, Se incluyen todas las construcciones complementarias destinadas a su operación, tales como zonas deportivas cubiertas, o casas de vigilancia o mayordomía.

**VIVIENDA CAMPESINA:** Es la vivienda habitada generalmente en forma permanente y con las comodidades propias del pequeño aparcero, agricultor, agregado o empresario del campo.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Es el Edificio diseñado para residencia independiente de tres (3) o más familias.

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Es aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no excede de 100 salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la adjudicación o la venta; estas viviendas deben ser adquiridas por grupos familiares cuyos ingresos no superen la escala establecida. Las viviendas con precios superiores a 100 salarios mínimos mensuales sin exceder 135 salarios mínimos mensuales continuarán gozando de los beneficios establecidos en la Ley 99 de 1989.

**VOLADIZO:** Es la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea del paramento.

**ZONA:** Es un área determinada del territorio municipal cuyo concepto se determina por la conformación socioeconómica y las posibilidades urbanísticas.

### **TÍTULO TERCERO. DIVISION TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I. DE LOS LÍMITES MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 27. LÍMITES MUNICIPALES.** Los límites generales del municipio, están dados por la Ordenanza 008 de 1912 sobre división Administrativa, dictadas por la Asamblea Departamental; y son los siguientes: "Hacia el Norte limita con los municipios de Taraza y Anorí por el río Puquí; Hacia el Sur, el municipio limita con el municipio de Yarumal ; de igual manera hacia el Oriente, el municipio tiene límites con Yarumal y el Municipio de Anorí por el río Nechí; Hacia el Occidente, el municipio tiene límites con los municipios de Briceño por la carretera que conduce a la vereda Chorrillos, e Ituango por la quebrada La Guamera.

**PARÁGRAFO 1:** De acuerdo con los límites municipales, el área del municipio comprende 572,54 Km<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO 2:** Los límites municipales se protocolizan en el plano E.O.T.

**ARTÍCULO 28. DIVISIÓN TERRITORIAL.** El Municipio de Valdivia, está conformado por dos corregimientos y 36 veredas. Sus límites se han establecido según sus habitantes por su sentido de territorialidad.

PARÁGRAFO. La delimitación veredal, se protocoliza en el plano EOT

**ARTÍCULO 29. COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO.** Establece los sistemas que componen y construyen el territorio en naturales y artificiales.

**Espacio público:**

1. Naturales:

- El sistema montañoso que compone el territorio
- El sistema hidrográfico
- Cuenca del Río Cauca
- Cuenca de la Quebrada Valdivia
- Cuenca de la Quebrada El Oro
- Cuenca del Río Pescado
- Cuenca del Río Puquí
- Cuenca de la Quebrada La Guamera
- Cuenca de la Quebrada Lanchas
- Cuenca de la Quebrada Nerí
- Los Balnearios

2. Artificiales o construidos:

- La Troncal Norte
- Las Veredas
- Los Corregimientos
- El casco urbano.
- Las calles, parques, plazas y equipamiento de estos centros poblados

El índice del espacio público esperado al 2015 será: 1.72 m<sup>2</sup>/habitante, teniendo en cuenta una población de 20.000 habitantes y un espacio público generado de 30.000 m<sup>2</sup>

**CAPÍTULO II.**  
**DEL PERÍMETRO URBANO**

**ARTÍCULO 30. CLASIFICACION DEL SUELO**

1. SUELO DE PROTECCION

2. SUELO URBANO
3. SUELO SUBURBANO
4. SUELO RURAL

**ARTICULO 31 SUELO DE PROTECCION:** Zonas que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de ser urbanizados.

#### 1.1 Categorías del suelo de protección.

Se establecen como suelo de protección las siguientes categorías:

- Amenaza alta
- Micro cuencas que surten acueductos
- Bosques
- Retiros y nacimientos
- Bocatomas
- Río cauca
- Infraestructura

Protección por Amenaza alta, corresponde a zonas que presentan altas pendientes e indicios de inestabilidad. En ellas se presentan procesos activos de remoción en masas que afectan viviendas y vías.

Han ocurrido eventos en las veredas Higueron, el Pital, Vizcaya, Chorros Blancos y en la cabecera municipal.

Pueden ocurrir eventos en las veredas el nevado, Santa Ana Chorrillos, Morron, Sevilla, Colombia, Caracoli, Colmenas y los pomos.

Protección por micro cuencas que surten acueductos, incluye las fajas de retiro y áreas de protección de las corrientes naturales de agua, la protección del medio natural tendrá prevaencia sobre otros procesos como la construcción entre otros. Las cuales son Neri y San Pablo

Protección por bosques, para estas áreas la normatividad propende por conservar la cobertura boscosa existente, las aguas los ejemplares de la fauna y las especies de la flora silvestre, que existen dentro del ecosistema, los bosques actuales se encuentran ubicados en las veredas, San Jose de Genova, Monte frio, Pensilvania, Juntas, la Siberia, San Fermín, Chorros Blancos, Coposa, las Camelias y raudal.



**ARTICULO 32 SUELO URBANO** Se definen como tales:

Las áreas destinadas a usos urbanos, que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado que sea posible urbanizarlas y construir las.

Algunas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.

Zonas de alto riesgo recuperable o mitigable, que serán objeto de acciones de mitigación. Como criterios determinantes en la clasificación de áreas con aptitud para desarrollos urbanos, se consideran la estabilidad de los terrenos, la cobertura vegetal, el sistema hídrico y las pendientes. Se excluyen los terrenos con altas pendientes donde es peligroso o demasiado costoso el desarrollo urbanístico y específicamente el de vivienda. Se excluyen además, algunas áreas ambientalmente ricas, libres aún de este tipo de desarrollo, incluyendo en éstas las de protección ecológica y otras áreas de importancia ambiental.

**2.1. SUELO URBANO CABECERA**

El perímetro urbano anterior a la aprobación de este Esquema de Ordenamiento, comprendía desde Sevilla hasta el Nevado. Así el perímetro urbano presenta variación:, disminuyendo en su extensión quedando determinado desde la parte posterior (PUNTO 0 ) del barrio el templete, se sigue en dirección suroccidente 250 mt hacia la parte anterior, sitio denominado Palanquero , haciendo una paralela con la vía que conduce a la plaza principal y contemplando un retiro de 100mt al eje de la vía, recorriendo de 390 mt hasta el área de la institución Liceo Idem Valdivia, sitio denominado (PUNTO 1), y siguiendo en línea recta bordeando los barrios Kennedy, El Porvenir, pasando por el Cementerio, 1200 mt aproximadamente hasta llegar al (PUNTO 2) donde comienza el camino en rieles hacia la cancha de Fútbol de el Nevado, devolviéndonos de este punto sobre toda la margen derecha de la carretera troncal, de Norte a Sur , hasta llegar al (PUNTO 3) detrás del barrio Palmarito, 1300 mt aproximadamente desde el (PUNTO 2), para subir a empalmar nuevamente con el (PUNTO 0), 340 mt más arriba del (PUNTO 3), como lo muestra la línea perimetral en el plano.

**2.2. SUELO URBANO PUERTO VALDIVIA**

El perímetro urbano del corregimiento de Puerto Valdivia esta determinado desde la Quebrada Cachirime en dirección Sur, hacia el alto de Puerto Valdivia por toda la troncal, 30 mt a lado y lado de la vía, sin incluir el río, hasta llegar al sitio denominado estadero Brisas del cauca, bajando a la iglesia de Puerto valdivia por detrás del cementerio, 15 mt a lado y lado del eje de la vía, cruzando el puente viejo, y doblando a la izquierda 150 mt hasta el sitio denominado quebrada Tapias y doblando desde el puente hacia la derecha 750 mt hasta el sitio denominado el

**Protección a nacimientos y retiros de corrientes naturales de agua.**

Es el área donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimiento de corrientes naturales de agua, las áreas circundantes a dichos afloramientos. Para los nacimientos de quebradas la faja de retiro será de cien (100) metros de radio. Retiros a corrientes naturales de agua, se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, cuyas funciones básicas son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; adecuar posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales; por lo tanto no se pueden edificar, ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas. La dimensión de estos retiros es variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de treinta (30) metros, medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural.

Protección por Bocatomas, nacimientos de radio de 100 m en las quebradas que surten los acueductos. Estas son: San Pablo, Santa Inés, Puqui, El pescado, El tigre, Neri y Tapias

Protección al río Cauca, son 1000 m a lado y lado del río, desde Puerto Valdivia hasta el municipio de Nenchí, según acuerdo del consejo directivo de Corantioquia No. 017 y 2000 m a lado y lado del río desde Puerto Valdivia aguas arriba hasta Santa Fe de Antioquia según ordenanza No. 084 de 1998.

**Protección a la infraestructura.**

- Vía troncal, 40 m a lado y lado del eje de la vía.
- Línea de transmisión, 12 metros al eje a lado y lado, línea de 44 voltios.
- Relleno Sanitario, 300 m no debe haber alrededor de su perímetro ningún tipo de construcción.

**PARAGRAFO:** Con respecto al Relleno Sanitario se realizará un estudio técnico que permita establecer el uso del suelo del terreno de propiedad del municipio ubicado a un lado de este relleno, ya que se espera la viabilidad para la construcción de una cancha de fútbol.

alto.

### 2.3. SUELO URBANO RAUDAL

El perímetro urbano de Raudal abarca desde el (PUNTO 0) bordeando la vía principal 60 mt a lado y lado del eje de la vía, pasando por el cementerio, el sector de la plaza, el templo parroquial, el sector de la escuela, hasta llegar al Santuario (PUNTO 1), doblando hacia la izquierda 60 mt hasta donde comienza el camino a la Paulina, y a la derecha 40 mt hasta llegar al (PUNTO 2) determinado en el plano, ver línea perimetral del plano.

### 3. SUELO SUBURBANO

Según el artículo 34º de la Ley 388 de 1997, "constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las Formas de vida del campo y el Municipio, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los corredores urbanos interregionales".

Asimismo, este artículo determina que "los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerido para este tipo de suelo".

Se encuentran en suelo rural concentraciones de población cuya forma de vida y actividades son una mezcla de las que se presentan en el campo y la cabecera, que presentan densidades superiores a las de la generalidad del área rural e inferiores a las urbanas. Son asentamientos que se autoabastecen de acueducto por fuentes locales y se sanean con pozos sépticos o colectan sus aguas servidas para luego disponerlas en corrientes naturales de agua, razón por la cual tienen limitaciones en la capacidad o disponibilidad del suministro, deficiencias en el sistema vial y de equipamientos, fraccionamiento de los terrenos y edificaciones en su mayoría de uno y dos pisos, desarrolladas progresivamente.

Estas áreas tienen problemas de tipo ambiental por la deforestación y la deficiencia en el saneamiento.

Adicionalmente, las condiciones físicas del suelo permiten establecer la clasificación como suelo suburbano, donde la topografía, las pendientes y la hidrografía definen la aptitud del suelo para la ocupación con estos desarrollos. Adicionalmente se han considerado las características de los sistemas generales

que sirven estas áreas, tales como la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos, equipamientos, vías y transporte. En el suelo suburbano, las parcelaciones serán objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

No se trata entonces de expandir la urbanización en detrimento del suelo rural y la expulsión de la población campesina, sino de ordenar el territorio rural en un contexto de protección y uso sostenible de los recursos naturales y en relación directa con el resto del territorio municipal y regional.

Además, es necesario establecer una red jerarquizada de asentamientos humanos en el suelo rural y armonizarlos con una adecuada estructura de centros de actividades y servicios a escala municipal. Estas centralidades rurales deben atender los requerimientos productivos del sector primario, de las diversas explotaciones y actividades de transformación económica, y la prestación de servicios tanto a la población residente como visitante.

El suelo suburbano del Municipio de Valdivia esta ubicado en zona rural del corregimiento de Puerto Valdivia entre el sector palomas y kilómetro 14 con una franja de 650 m medidos en proyección horizontal, iniciando en una paralela al eje de la vía con una distancia de 40m y el sector cachirime hasta la paulina con una franja de 650 m medidos de igual forma que el anterior.

**ARTICULO 33. SUELO RURAL** Según el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, se consideran como suelo rural "los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, pecuario, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas". En concordancia con lo anterior, se excluyen de esta denominación los suelos urbanos y los de expansión. Se clasifica como suelo rural el territorio, delimitado como tal en los planos de Clasificación del Suelo.

El suelo rural del Municipio de Valdivia tiene una extensión de 57561.73 hectáreas

### **CAPITULO III**

#### **DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO**

La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada a partir de dos sistemas complementarios e interdependientes: el sistema vial que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y el sistema de transporte con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

Es el sistema de vías el que permite la conexión del Municipio con su contexto regional y nacional y la interconexión entre las áreas urbana y rural y las diferentes zonas. Desde el punto de vista funcional, la red vial urbana debe ser jerarquizada

para que cada nivel cumpla con unos propósitos específicos.

- Jerarquización vial urbana según su función.

Teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona, el sistema vial del Municipio, se jerarquiza según su función de la siguiente manera:

Troncal  
Arterías principales  
Vías colectoras  
Vías peatonales

- Conceptualización de los distintos tipos de vías.

Para los efectos de comprensión y manejo en lo respectivo al sistema vial, se definen los siguientes tipos de vías:

**Troncales.** Son vías rápidas de alta capacidad y largo recorrido, En Valdivia, el único eje es la denominada Troncal de Occidente.

**Vías arterias principales.** Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas del Municipio.

El sistema vial arterial principal para el Municipio de Valdivia, estará conformado por una vía que cruza el Municipio desde la parte denominada Morrón pasando por Sevilla, hasta Puerto Ospina.

**Vías colectoras.** Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial.

**Vías peatonales.** Se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal. Fondo obrero, estación de policía pasando por el helipuerto a salir a vía troncal.

**Sistema de espacios públicos de esparcimiento** Parques, plazas y zonas verdes. Conforman este componente del sistema estructurante urbano, las áreas de esparcimiento público y de encuentro: parques, plazas, plazoletas, espacios cívicos, zonas verdes y miradores urbanos; éstas pueden ser, de origen natural o artificial.

**Áreas construidas o artificiales.** Son espacios públicos cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre, y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural

o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan. Se clasifican a su vez en: áreas cívicas y representativas, áreas deportivas y zonas verdes.

**Unidades deportivas.**

Son áreas destinadas para la recreación y el deporte, su manejo y dotación estará orientado a consolidar y complementar este uso, con estructuras y amoblamiento apropiado. Se diferencian las siguientes categorías:

**Parque deportivo.**

Canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios a la práctica competitiva barrial, como graderías, camerinos, cubiertas y servicios sanitarios. Estos espacios deben además contar con amoblamiento urbano complementario, parqueaderos y zonas verdes para aislamiento, juegos infantiles y recreación pasiva. Su ámbito de cobertura es zonal.

**USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**

Definiciones

➤ Zonas Homogéneas y Áreas de Tratamiento Urbanístico

Para la formulación de políticas de desarrollo en el área urbana y de expansión, 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. Lo anterior, en cuanto que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir tanto su potencial de crecimiento o evolución a futuro como las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico.

La ley propone los tratamientos de consolidación, mejoramiento integral, renovación, redesarrollo, conservación y desarrollo para los suelos urbanos. Este último tratamiento también es aplicable en los suelos de expansión. Estos tratamientos se toman como base para la clasificación del Municipio.

En aquellas zonas en las cuales la vocación está claramente definida y se encuentra adecuada a los planteamientos generales determinados en el Esquema del Municipio se procederá a orientar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada una de ellas que se establecen con base en el reconocimiento de sus particularidades, bajo un tratamiento de consolidación.

En este contexto, una vez definidos los objetivos de desarrollo para cada zona y el correspondiente tipo de tratamiento, se determinan:

- Normas estructurales contienen los objetivos y políticas del modelo de municipio aplicables a la zona. Definen las áreas para espacios públicos,

dotación e infraestructuras que hacen parte del sistema estructurante y deben reservarse como tales en la zona respectiva, a la vez que establecen las determinaciones que garanticen la protección del medio ambiente.

- Las normas generales, a través de las cuales se definen los objetivos y estrategias particulares para el desarrollo de cada zona, el tratamiento identificado para la misma, el uso predominante del suelo recomendado que se deriva de los usos generales planteados para el Municipio, y el aprovechamiento correspondiente para cada uso. En caso de requerirse para la funcionalidad de la zona, se pueden determinar otros usos del suelo, de carácter local, como corredores o centros de actividad múltiple.

Hacen parte también de las normas generales las normas básicas de construcción que son de aplicación general en todo el municipio y que garantizan el desarrollo adecuado de los proyectos. Con la aplicación de las normas básicas de construcción se obtienen las dotaciones requeridas en infraestructura y equipamiento de carácter local, a través de obligaciones o cesiones urbanísticas o constructivas. Con las normas de construcción se atienden aspectos como la seguridad, salubridad o habitabilidad de las edificaciones.

Es importante resaltar que el Esquema de Ordenamiento aporta un contexto general de planificación y regulación a partir de la definición de tratamientos urbanísticos para todo el Municipio, considerando la globalidad de sus aspectos operativos.

➤ **Identificación de zonas homogéneas**

Las zonas morfológicamente homogéneas son el resultado de la interacción de las condiciones naturales del territorio, la morfología del espacio construido y su dotación y las características sociales y económicas de la población. Para la identificación y clasificación de las zonas homogéneas se consideraron estos elementos de la siguiente forma:

1. Desde el medio natural se analizaron aspectos como:
2. Las pendientes del terreno
3. La geomorfología
4. Red hídrica
5. Coberturas vegetales

Teniendo en cuenta estas condiciones y la clasificación del suelo se han definido las áreas de protección. En el resto del suelo urbano y de expansión, estos aspectos contribuyen a determinar la forma como se ocupa el suelo en aspectos como trazado, dimensiones de las vías, tamaño y alineamiento de los predios o alturas de las edificaciones, generación de barreras que dificultan la comunicación entre sectores o áreas libres, etc.

- Desde la morfología del espacio construido y su dotación se consideraron:

Las secciones viales

- Las características de los lotes respecto a frente, fondo y tamaño.
- El tipo de edificación predominante.
- Procesos de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de lotes libres.
- La dotación en equipamiento, espacio público e infraestructura.
- La accesibilidad.
- Los valores paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos.
- Las condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público.
- Las características anteriores son las que determinan en cada zona su potencial de desarrollo o de transformación o futuro. Sectores conformados con predios grandes.

**Desde el ámbito social y económico se consultaron aspectos como:**

La estratificación

- Clasificación de zonas homogéneas en suelos urbano y de expansión.

Áreas ambientales Sectores o edificaciones con valor urbanístico, arquitectónico, paisajístico y/o arqueológico. Áreas con tendencia a un desarrollo definido y estable - Zonas predominante residenciales

Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.

Zonas con predominio de actividad económica.

Áreas de transformación.

Lotes libres urbanizables.

- Zonas con predominio de actividades económicas

Son aquellas áreas, ubicadas estratégicamente en el territorio, que se caracterizan por concentrar actividades de producción, comercio o servicios, con diferentes niveles de cobertura, ya sea regional, zonal o local. La intensidad en la utilización del suelo es variable entre sectores y en función de su capacidad de convocatoria por la diversidad y cantidad de actividades que ofrecen a su área de influencia, las condiciones favorables de accesibilidad y el buen servicio de transporte. Se pueden diferenciar como tales:

- Áreas de Transformación



- Las zonas ambientales, constituirán principalmente suelos de protección o "áreas de importancia paisajística y recreativa", que como tales no poseen tratamiento urbanístico, pues su uso está restringido a la protección ambiental como lo es el área destinada para el eco parque en el suelo rural de la cabecera urbana.
- Las zonas urbanizables localizadas en el suelo urbano y de expansión que identifican los correspondientes tratamientos de desarrollo.
- Las zonas deterioradas o con conflicto funcional, que determinarán la aplicación del tratamiento de renovación urbana.
- Las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado, serán las propicias para aplicar un tratamiento de mejoramiento integral.
- Las zonas con buenas condiciones de calidad de espacio público, expresado en el trazado y los valores urbanísticos y paisajísticos originales, independientemente del tratamiento establecido para la zona en que se inscriben, tienen condicionadas sus posibilidades de desarrollo a la preservación de los valores reconocidos de su estructura urbana.

➤ **Determinación de los tratamientos urbanísticos**

- Conservación urbanística. Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.
- Conservación monumental. Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de "Interés Cultural"

➤ **Determinaciones Puntuales**

- Conservación puntual. Categoría referida a edificaciones singulares inventariadas, que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector del Municipio, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo.

➤ **Tratamiento de Consolidación**

- Se aplica a los sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada uno.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación y dotación de espacio público, infraestructura o equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

Las nuevas dotaciones se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre obligaciones urbanísticas o constructivas. Sin embargo, en aquellas zonas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

**Clasificación del tratamiento de consolidación :**

➤ Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI)

Busca mejorar la calidad y condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del casco urbano del Municipio y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias en calidad de los materiales constructivos y la estabilización de suelos en las periferias, así como también, a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda; ello implica estrategias de coordinación intersectorial.

Este tratamiento se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características:

- . Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios.
- . Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico, como acueducto, alcantarillado y energía.
- . Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
- . Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.
- . Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.
- . Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
- . Tenencia irregular de la tierra y carencia de título de propiedad.

Las acciones de legalización y regularización urbanística, como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de construcción de las edificaciones.

➤ **Tratamiento de Redesarrollo (RED)**

Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en el municipio de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por este Esquema, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Es condición esencial de este tratamiento, la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones.

Acorde con el Modelo de municipio planteado y con los objetivos y políticas trazadas desde el Esquema de Ordenamiento Territorial, las zonas con tratamiento de redesarrollo se concentran en el sector del templete, el alto en puerto valdivia.

**USO GENERALES DEL SUELO**

Definición: se entiende por uso del suelo la ordenación en el territorio municipal de actividades de producción, consumo gestión e intercambio, bajo parámetros de compatibilidad y de bienestar colectivo.

Clasificación: Los usos del suelo para cualquiera de las áreas en que se divide el Territorio se definen y clasifican de la siguiente manera:

**A. DE ACUERDO CON LA DESTINACIÓN**

- A.1 USO RESIDENCIAL
- A.2 USO COMERCIAL
- A.3 USO INDUSTRIAL
- A.4 USO DE SERVICIOS
- A.5 USO AGROPECUARIO

**B. DE ACUERDO CON LA INTENSIDAD y LA FORMA**

- B.1 USO PRINCIPAL
- B.2 USO COMPLEMENTARIO
- B.3 USO RESTRINGIDO
- B.4 USO PROHIBIDO

1907  
PPLES

35

**ACUERDO NÚMERO 033**  
**POR EL CUAL SE ADOPTA Y ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -**  
**MUNICIPIO DE VALDIVIA**

Uso residencial: Comprende las diversas modalidades de vivienda, tales como unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, que pueden darse en suelo urbano.

Uso comercial. Entiéndase por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que presentan para la población, por razón de los artículos que se expenden.

Uso industrial. Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas.

Uso de servicios. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes, o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad o institucionales.

**ARTICULO 34** Usos principales: Son las actividades predominantes en una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma.

Usos restringidos: Son los que corresponden a actividades que por sus condicionantes de impacto, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan concepto previo de la dirección de Planeación Municipal.

Usos prohibidos: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

Los usos o actividades ya establecidos, clasificados como usos restringidos o prohibidos, que existan actualmente, se podrán aceptar como "Usos Establecidos", siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

**Criterios generales para la definición de las densidades urbanas**

Con base en el modelo de ocupación territorial, los objetivos estratégicos y las políticas propuestas para orientar el desarrollo del municipio, se establecen criterios en materia de densidades urbanas, expresadas en las siguientes líneas de actuación tendientes a darles una mejor utilización y racionalidad al escaso suelo disponible para el crecimiento urbano futuro:

. Limitar la altura de las construcciones por lo inestable y pendientes de los terrenos.

. Prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos y

USO  
SUELO  
URBANO

A. RDO NÚMERO 033 36  
POR EL CUAL SE ADOPTA Y ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -  
MUNICIPIO DE VALDIVIA

que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos.

. Evitar los mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.

. Buscar una mejor distribución de la población en el territorio, disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales.

La política de crecimiento hacia adentro se apoya también en las directrices formuladas para el conjunto, tendientes a incentivar el crecimiento lineal volcando el desarrollo urbano hacia la zona de Puerto Valdivia, concentrando actividades y población en su área inmediata.

Por la configuración física del suelo urbano de Puerto Valdivia, donde las áreas planas se localizan en la planicie del río Cauca exclusivamente, se propone aprovechar las ventajas derivadas de su mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios, buscando que éstas áreas tengan la mayor intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, es decir que se constituyan en las áreas de mayor aprovechamiento urbanístico del municipio. En este contexto se plantean las siguientes estrategias

#### USOS DEL SUELO URBANO

En las zonas de amenaza alta AA<sub>1</sub> - AA<sub>2</sub> - AA<sub>3</sub> - AA<sub>4</sub> - AA<sub>5</sub> - AA<sub>6</sub> del mapa de amenazas y riesgos urbanos; los usos son los siguientes:

Uso Principal: Forestal Protector

Uso Complementario: Espacio Público

Uso Restringido: Expansión de vivienda actual con previo estudio geotécnico

Uso Prohibido: Construcción de vivienda nueva, pecuaria y agrícola.

-Ver mapa de amenazas y riesgos urbanos del E.O.T.

NOTA: Estos suelos de protección priman sobre cualquier otro uso del suelo. En las zonas de riesgo alto se prohíbe toda la construcción de vivienda y se deben realizar obras de protección. Para determinar los usos del suelo dividimos el área urbana en cinco zonas así:

Para determinar los usos del suelo dividimos el área urbana en cinco zonas así:

Zona 1: El Centro, Fondo Obrero.

Zona 2: El Porvenir, Puerto Ospina.

Zona 3: Kennedy, La Floresta, Palmarito.

Zona 4: El Templete.

Zona 5: El Nevado.

Zona 1: y sus usos son:

Principal: Residencial, Comercial, Servicios, protección de Infraestructura.

Restringido: Gasolina, Casas de Lenocinio.

Prohibido: Bodega de Gas, Industrial.

Zona 2:

Principal: Residencial

Restringido: Comercial, el de Servicios y los lenocinios.

Prohibido: Industrial

Zona 3:

Principal: Residencial

Restringido: servicios y Comercial.

Prohibido: Industrial y Lenocinios.

Zonas 4 y Zonas 5:

Principal: Residencial

Restringido: Comercial, Industrial.

Prohibido: Lenocinios.

En el perímetro urbano de Corregimiento de Puerto Valdivia los usos son: En las zonas AAMM en los sectores 1, 2, y 3 sus usos serán:

Uso Principal: Forestal Protector, Agrícola

Uso Complementario: Agrícola con cultivo densos y semidensos

Uso Restringido: Vivienda y Ganadería

Uso Prohibido: Pecuario

Ver mapa de amenazas y riesgos puerto valdivia

El Sector 1 del Alto a quebrada tapias:

Principal: Residencial

Restringido: Comercial y servicios.

Prohibido: Expendidos de Gas, Lenocinios.

El sector 2 del puente de la troncal hasta la Quebrada Cachirimé:

Principal: Comercial y de Servicios

Restringido: Lenocinios.

Prohibido: Estaciones de Combustible, Guarderías, hogares de Bienestar Familiar e Instituciones educativas.

En el sector 3 del cementerio a la Iglesia

Principal: Residencial y servicios

Restringido: Cantinas, Bares.

Prohibido: Lenocinios.

En el perímetro Urbano de Raudal los usos son:

Principal: Residencial, servicios y comercial.

Restringido: Almacenamiento de Gas.

Prohibido: Lenocinios

**PARAGRAFO 1:** Con respecto a las construcciones de gas, queda restringido su almacenamiento en las zonas 2, 3, 4 y 5 del casco urbano del municipio. Igualmente queda restringido en las zonas 2 y 3 del casco urbano del Corregimiento de Puerto Valdivia.

**PARAGRAFO 2:** En los sectores 2 y 3 del Corregimiento de Puerto Valdivia, se restringen los Hogares de Bienestar Familiar y Guarderías previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal.

**TÍTULO CUARTO.**  
**NORMAS BASICAS DE TODO PROCESO DE DESARROLLO URBANO**

**CAPTULO I.**  
**EN EL SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 35.** NORMAS GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES DEL MUNICIPIO, Para la aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo, deben consultarse las normas generales y específicas para cada sector.

**ÁREA MÍNIMA DE LOTE:**

- 1 35 m2: Construidos y lote mínimo de 120 m2.
- 2 60 m2: Para vivienda unifamiliar en uno o dos pisos; frente mínimo 6 mts.
- 3 90 m2: Para vivienda bifamiliar en dos pisos; frente mínimo 6 mts.
- 4 160 m2: Para viviendas mayores de dos pisos; frente mínimo 8 mts.

**AGUAS LLUVIAS:** Las aguas lluvias deben conducirse por bajantes hasta la red que los conecte a los colectores públicos, y no podrán ubicarse sobre la fachada.

**ALEROS:** En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén y en segundo piso con la vía. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada. En edificaciones de tres pisos no se requiere de disposición de alero; sino que puede disponerse de cornisa como remate de la edificación.

**ANDENES:** Serán de un ancho mínimo de 1.00 mts. Y estarán localizados al borde de la calzada y ubicados 20cms sobre el nivel de ésta, dándole continuidad a los andenes adyacentes y evitar al máximo elementos que obstaculicen la circulación.

**APARTAESTUDIOS:** Se admiten unidades de viviendas por salón-comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35 mts<sup>2</sup> y con un solo acceso de la vía pública pero que cumplan condiciones de retiro, ventilación, iluminación, y en general, una adecuada disposición de los espacios. Toda edificación destinada a esta modalidad deberá disponer de áreas comunes dentro de la edificación como áreas de: lavado, planchado, y secado de ropas, sala de reuniones, encuentro y esparcimiento de los residentes. El dimensionamiento de estas áreas comunes



deberá responder a las necesidades de volumen de la población total máxima residente en el número de unidades que se construya en la edificación, para su cálculo se asumirá máximo dos personas por unidad habitacional.

**BALCONES:** Se admiten balcones en voladizo, hasta el 70% del ancho del andén, a partir de la línea de paramento tradicional. Se exceptúan aquellas que presenten antejardines de dimensiones máximas de tres metros y las construcciones que pertenezcan a los sectores de viviendas aisladas.

**BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:** Para los usos; comercial, de servicios, institucional y recreativo y en general, donde se presente afluencia de público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos que hagan de Valdivia un Municipio sin barreras.

**CERRAMIENTO DE LOTES.** Los lotes sin edificar, deberán cerrarse a una altura de 2.50 m. y su acabado acorde con las fachadas de su entorno. En todos los casos se exigirá el blanqueado como acabado final.

**CUBIERTAS:** Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle, y asbesto cemento, con pendientes mínimas del 25% debido al elevado índice de precipitaciones en la región.

**EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL:** Para este tipo de edificaciones la reglamentación es de tipo específico y estará orientada a garantizar la permanencia de los inmuebles. Se reconocen la casa de la Cultura y el Templo Parroquial como los edificios con carácter Patrimonial. Además debe incluirse el Templo Parroquial de Puerto Valdivia; el Templo Parroquial de Raudal; La casa del Sector de la Bomba y el Puente Viejo de Puerto Valdivia.

**ESCALERAS:** El ancho mínimo de las escaleras, los descansos y las circulaciones, será de un metro. No obstante, para vivienda unifamiliar, el ancho mínimo podrá disminuir hasta un mínimo de 0.8 m.

La pendiente máxima de las escaleras será: contrahuella máxima 18 cms y huella mínima de 28 cms. Para construcciones multifamiliares, las áreas comunes, el ancho mínimo de las escalas, los descansos, y las circulaciones, deberá ser de mínimo 1.20 m. Para los usos institucional, comercial y de servicios, el ancho mínimo para las escaleras y descansos será de 1.50 m. La circulación vertical deberá disponerse de tal forma que haya ventilación e iluminación naturales.

**ILUMINACIÓN y VENTILACIÓN:** Para cada espacio de la edificación se debe garantizar iluminación y ventilación directa y natural.

**MUROS MEDIANEROS:** Los muros medianeros que sobresalgan con respecto a

**ACUERDO N.º 033** 41  
**POR EL CUAL SE ADOPTA Y ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -**  
**MUNICIPIO DE VALDIVIA**

edificaciones contiguas, deben disponer de un acabado acorde con la fachada, y deberán, al menos, revocarse. Deben levantarse hasta una altura que evite el registro de edificaciones vecinas y no podrán disponer de vanos.

**PARAMENTO:** No se permitirá retrasar los paramentos con respecto al paramento tradicional predominante y existente.

**PATIOS:** Cada unidad de vivienda deberá disponer al menos de un patio no inferior a 7.5 mts<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2.5 m. Las ventanas a vacíos deben tener una altura mínima de sillar de 1.20 m. con respecto al piso acabado y disponer de vidrio fijo y opaco para evitar el registro.

**PUERTAS y VENTANAS:** Deben garantizar el acceso a las edificaciones segura, con una altura mínima de 2.20 m.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Debe presentarse factibilidad de servicios públicos por las entidades responsables: Acueducto, Alcantarillado y Energía. De no ser posible una conexión directa a las líneas de energía y teléfonos, se deberán adecuar internamente los espacios exigidos por estas entidades.

**PARÁGRAFO.** Se asimilan para efectos de aplicación de las normas, los Corregimientos de Puerto Valdivia y Raudal.

**ARTÍCULO 36. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR CENTRAL SECTOR S 1:**

- 1 Límites: es el sector comprendido por El Centro, y Fondo Obrero.
- 2 índice de ocupación: 85%

**ALTURA MÁXIMA:** Hasta de tres pisos en una altura de 10.50 m del piso al caballete y podrá construirse hasta cuatro pisos incluyendo el sótano (Acuerdo Municipal).

**OTRAS OBRAS:** Andenes de 1.0 m, los aleros deben cumplir con el 80% de la medida de los andenes, toda propiedad debe tener canoas y bajantes

**EJES VIALES:** los correspondientes a la carrera 10.

**PARAMENTOS:** En lo posible se buscará la conformación de una línea de paramento uniforme con las edificaciones que actualmente estén retrasadas.

**PARQUEADEROS:** En el marco de la plaza se prohíben las construcciones destinadas para parqueaderos público, así como el acceso a parqueaderos privados.

**ARTÍCULO 37. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA CENTRAL 2 ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR LOTE: 85%**

ALTURA MÁXIMA EN EL SECTOR. Hasta dos pisos en una altura máxima de 7 m.

PUERTAS Y VENTANAS: En lo posible se determinarán de acuerdo con los criterios de armonía y seguridad.

OTRAS OBRAS: Andenes de 1.0 m, los aleros deben cumplir con el 80% de la medida de los andenes, toda propiedad debe tener canoas y bajantes

VOLADIZOS: No se admiten voladizos cerrados.

**ARTÍCULO 38. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA CENTRAL 3**

ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR LOTE: 85%

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR LOTE: 2.4

ALTURA MÁXIMA EN LA ZONA. Hasta 2 pisos, en una altura máxima de 7 m. Puede disponer de mezanine en una altura máxima de tres (3) metros y que deberá estar retrasada, al menos, en la mitad de la dimensión del fondo del lote, y un área máxima de 30 metros cuadrados. El mezanine es el nivel intermedio integrado al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de Este.

OTRAS OBRAS: Andenes de 1.0 m, los aleros deben cumplir con el 80% de la medida de los andenes, toda propiedad debe tener canoas y bajantes

VOLADIZOS: Se podrán implementar los voladizos cerrados con una proyección máxima de 30 cms. y hasta el 30% del área de la fachada. En esta modalidad se podrá construir inmediatamente después de la medianería.

**ARTÍCULO 39. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA CENTRAL 4**

ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR LOTE: 85%

ALTURA MÁXIMA EN LA ZONA. Hasta 1 piso, en una altura máxima de 4 m.

OTRAS OBRAS: Andenes de 1.0 m, los aleros deben cumplir con el 80% de la medida de los andenes, toda propiedad debe tener canoas y bajantes

**VOLADIZOS:** Se podrán implementar los voladizos cerrados con una proyección máxima de 30 cms. y hasta el 30% del área de la fachada. En esta modalidad se podrá construir inmediatamente después de la medianería.

**ARTÍCULO 40. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA CENTRAL 5**

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR LOTE:** 85%

**ALTURA MÁXIMA EN EL ZONA.** Hasta 1 piso, en una altura máxima de 4 m.

**OTRAS OBRAS:** Andenes de 1.0 m, los aleros deben cumplir con el 80% de la medida de los andenes, toda propiedad debe tener canoas y bajantes

**VOLADIZOS:** Se podrán implementar los voladizos cerrados con una proyección máxima de 30 cms. y hasta el 30% del área de la fachada. En esta modalidad se podrá construir inmediatamente después de la medianería.

**ARTÍCULO 41. NORMAS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** para efectos de las normas urbanísticas del presente Esquema denominése vivienda de interés social aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de 100 salarios, mínimos mensuales vigentes al momento de la adjudicación o la venta, estas viviendas deben ser adquiridas por grupos familiares cuyos ingresos no superen la escala establecida. Las viviendas con precios superiores a 100, sin exceder 135 salarios mínimos mensuales, continuarán gozando de los beneficios establecidos en la ley 99 de 1989, pero no de los establecidos en este Esquema.

La Secretaria de Planeación controlará que el precio de venta de las unidades de vivienda corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

El incumplimiento del límite máximo del precio de venta, para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas, se considerará como contravención a las normas del uso del suelo, sancionable de conformidad con los artículos 53 y 66 de la ley 9.9 de 1989.

**EJECUTORES:** Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También ser ejecutadas por entidades del sector privado o en forma concertada, por los sectores público y privado.

**LOCALIZACIÓN:** Podrán localizarse dentro del perímetro urbano, en las áreas previamente definidas por la Secretaria de Planeación Municipal que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin

de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA:** Los desarrollos urbanísticos con obras mínimas o de vivienda de interés social admitirán todas las tipologías de vivienda. Las normas serán aplicadas a los programas respectivos, con salvedades en cuanto a obras a ejecutar, secciones viales, parqueaderos, lotes y trámites, En las áreas de restricciones para determinada tipología de vivienda, la de interés social debe someterse a dichas restricciones.

**NORMAS GENERALES:** Para estos desarrollos rigen las normas generales contenidas en la reglamentación de cada sector.

En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un solo nivel.

A juicio de la Secretaria de Planeación, y dependiendo de la buena calidad de la solución en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido sólo se cumpla en uno de los mismos.

**ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA PARA LAS TIPOLOGÍAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES y MULTIFAMILIARES:** Para estas tipologías de vivienda el área mínima construida, ya sea entregado por el urbanizador o construida directamente por el usuario, será de 40 mt<sup>2</sup>, y debe conformar una solución que conste de un espacio múltiple y área de servicios (cocina y baño).

En el evento de que el interesado plantee vivienda bifamiliar o multifamiliar embrionaria, deberá entregar la losa de uso común con un área mínima de 40 metros cuadrados por piso y, con base en lo anterior, la solución de espacio múltiple y área de servicio con un mínimo de 20 metros cuadrados. Deberá presentar planos con el desarrollo completo en las áreas de las losas, así como la determinación de las áreas comunes. Deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definitivas a desarrollarse por lote.

#### OBRAS MÍNIMAS A EJECUTAR:

Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado, ya sea del sector público o del privado, se comprometerá a efectuar las siguientes obras indispensables:

- Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluido el descapote, llenos y cortes, hasta la subrasante definida. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y senderos peatonales deben ser también ejecutados por el interesado.

- Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.
- Cesión de área para vías, zonas verdes, servicios colectivos y adecuación de las áreas de parqueo, debidamente terminadas.
- Infraestructura de servicios públicos; Donde sea factible el Alcantarillado general, podrá separar las aguas negras de las aguas lluvias a criterio de la Secretaria de Servicio Públicos, servicio de acueducto, servicio de energía y alumbrado público, servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en el desarrollo.

Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas que prestan cada servicio.

No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes sin que previamente se determine a cargo de quién queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y cesiones gratuitas.

**ARTÍCULO 42. NORMAS ESPECÍFICAS PARA TALLERES DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ:** Son aquellos destinados a la reparación de vehículos así como al ajuste, enderezada y pintura de latonería, se regirán por las Normas respectivas y específicas del Código de Policía de Antioquia y cumplirán las siguientes disposiciones:

**ÁREAS MÍNIMAS POR LOTE:**

- 60 m<sup>2</sup> para motocicletas y bicicletas.
- 150 m<sup>2</sup> para vehículos hasta de tres toneladas
- 300 m<sup>2</sup> para vehículos hasta de seis toneladas.
- 600 m<sup>2</sup> para vehículos de más de seis toneladas.

El frente mínimo de lote para talleres de motocicletas y bicicletas es de 6 m. para los otros casos es de 12 m.

**PARÁGRAFO. NORMAS AMBIENTALES:**

Debe implementarse un manual ambiental de manejo para estaciones de servicio.

Trampas de grasas y aceites

Ventosas o desfogadero de gases para almacenamiento de combustible.

**ÁREAS INTERNAS:**

15% del área total del local para circulación peatonal, cuyo ancho mínimo debe ser de un metro.

10% del área total del local para oficinas, depósitos y servicios sanitarios.

Celdas para parqueaderos de vehículos de 2.4 X 4.8 metros, por cada uno, y circulación mínima de 5 metros libres. Cada celda de parqueadero debe disponer de topellanta.

Un área de espera, con capacidad mínima de un vehículo por cada tres que se atiendan.

5% del área total del lote para espacios descubiertos o plazoletas con bancas para fines de descanso, excepto para talleres de motocicletas y bicicletas.

**NOTA:** Procede la revocación de licencia por utilizar el taller como vivienda y otros usos que distorsionen el buen funcionamiento e incompatibilidad.

**PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:** el 90% del área total del lote.

**RETIROS:** Mediante muros dobles retirados mínimo 5 cms. del medianero, a una altura mínima de 30 centímetros por encima de los muros colindantes.

**ARTÍCULO 43. NORMAS PARA PARQUEADEROS:** Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie, sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

**A. PARA TODO TIPO DE PARQUEADERO:**

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Las dimensiones mínima para las celdas de parqueadero serán las de un rectángulo de 2.40 m. y 4.80 m por cada vehículo y una circulación mínima de 5 m. Para vehículos pesados (buses, camiones o más), las celdas serán de 3,50 x 12 m. y la circulación de 14 m.
3. Construcción de topellantas, a 1.00 m. del muro medianero, con el fin de evitar la colisión de los vehículos con los muros medianeros.

4. Puertas para entrada y salida simultáneamente, de 6,30 para parqueaderos públicos y de 3.50 m. para parqueaderos privados.
5. Debe presentarse un diseño completo de fachada, conforme con el entorno arquitectónico, y que deberá ser aceptado por la oficina de Planeación municipal.
6. Deben disponer de adecuada iluminación y ventilación naturales.

La altura mínima del parqueadero será de 2.40 m. desde el nivel de piso hasta su cubierta. Para vehículos pesados la altura mínima será de 4.50 m.

Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del lote, contando tres metros a partir de la zona de retiro, y la rampa tendrá una pendiente máxima del 20% (para vehículo pesado, el parqueadero será en superficie).

**B. PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS:**

1. Área mínima de lote para parqueadero público será de 600 m.
2. Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida de parqueaderos para dirigir los vehículos, así como de distintivos consistentes en franjas inclinadas negras y amarillas. Asimismo deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.
3. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales tendrá un radio mínimo de 3 m., y puede ser escalonado.
4. Los parqueaderos tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas, y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote. Eventualmente se permitirán pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.
5. Parqueadero de vehículos en posición de salida.
6. Las cubiertas de celdas deberán ser en teja de barro, en asbesto cementos similares. Estas últimas no podrán proyectarse en fachada.
7. Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada diez vehículos o por cada 400 m. 2 de área útil de parqueadero.
8. Sólo podrá ubicarse un parqueadero por barrio.



9. Se dispondrá de una caseta de administración colocada de forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

**PARÁGRAFO:** La Secretaria de Planeación dará el concepto de ubicación de este tipo de establecimientos (parqueaderos y centros de servicio) Dicho concepto podrá ser revocado cuando esta oficina lo crea pertinente por razón de diferentes usos o destinaciones especiales del suelo.

## CAPÍTULO II. DE LA NOMENCLATURA

**ARTÍCULO 44. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS.** La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del Municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos, o elementos urbanos.

**ARTÍCULO 45. CALLES.** Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación Oriente - Occidente aproximadamente.

**ARTÍCULO 46. CARRERAS.** Se denomina carreras, aquellas vías que poseen orientación Sur - Norte aproximadamente.

**ARTÍCULO 47. SENDEROS.** Se denominan así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunica dos vías, espacios públicos que sirven para la distribución al interior de estos.

**ARTÍCULO 48. NUMERACION DE CALLES y CARRERAS.** La numeración de las calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por: Un número, y opcionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.

**ARTÍCULO 49. NUMERACION DE EDIFICACIONES.** La nomenclatura de una edificación esta compuesta por:

1. El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
2. El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con sus apéndices, en caso de que los tenga.
3. Separado por un 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.

**ARTÍCULO 50. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA.** Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas que estipula la oficina de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO.** A toda construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá asignársele por parte de la Dirección de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

**ARTÍCULO 51. COMPETENCIA.** El Municipio de Valdivia, a través de la Dirección de Planeación Municipal, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de las vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales.

**ARTÍCULO 52. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS.** Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de Valdivia, deberán tener las especificaciones determinadas por la oficina de Planeación.

**ARTÍCULO 53. SEÑALIZACIÓN URBANA.** De conformidad con este acuerdo, la dirección de Planeación Municipal será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y serán de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

**ARTÍCULO 54. COLOCACIÓN DE LAS PLACAS PARA EDIFICACIONES.** Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por la dirección de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO.** El interesado, será el encargado de tramitar ante la dirección de Planeación Municipal cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

**ARTÍCULO 55. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS.** Es responsabilidad de cada propietario la identificación de la placa de cada predio.

**PARÁGRAFO.** La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerrequisito para la obtención de las matrículas correspondientes de servicios públicos.

### CAPITULO III DEL COMPONENTE RURAL

#### NORMA ESTRUCTURAL

**ARTÍCULO 56.** SISTEMA ESTRUCTURANTE RURAL - COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.. El sistema estructurante rural comprende los elementos más destacados del espacio público, tanto aquellos del medio natural que configuran el territorio municipal y le imprimen sus características determinantes, así como los elementos artificiales que integran las zonas urbana y rural y que comunican y organizan los desarrollos al interior del territorio rural.

En el ordenamiento del suelo rural la protección del medio natural y los valores ambientales tendrá prevalencia sobre otros procesos, tales como los de construcción, parcelación o explotación. Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como: El agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc.; así mismo se debe cuidar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos nocivos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

**ARTICULO 57.** CONSTITUTIVOS NATURALES: Los componentes naturales del sistema de espacio público lo conforman los sistemas orográfico, hidrográfico y otras áreas de interés ambiental y ecosistemas estratégicos rurales.

**ARTICULO 58.** AREAS DE PROTECCIÓN: Zonas que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de ser urbanizados.

**ARTICULO 59.** ÁREAS DE INTERÉS MUNICIPAL Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS RURALES. Están conformadas por las áreas de ecosistemas naturales del territorio municipal, los parques ecológicos recreativos y las áreas de importancia ambiental.

#### ÁREAS DE INTERES AMBIENTAL

- Balneario El Pescado.

- Balneario Cachirime.
- Quebrada Lanchas.
- Área ubicada entre el sector de Sevilla y hasta el perímetro urbano para la construcción del parque ecológico.
- Área ubicada entre el sector de Sevilla y hasta el perímetro urbano para la construcción del parque ecológico 68,3 Ha

Hacen parte también de los elementos constitutivos naturales del sistema de espacio público rural los miradores de valor paisajístico, los cuales serán tratados de manera más amplia en el documento temático de espacio público que hace parte de este documento técnico de soporte.

Toda intervención sobre estas áreas será el reflejo de un conjunto global de actuaciones en las cuales la percepción del territorio sea el resultado de una gestión coherente de los recursos ambientales y de los procesos de desarrollo.

Se evitará el desarrollo de actuaciones que den como resultado la obstrucción de vistas y especialmente las que oculten elementos paisajísticos singulares y vistas escénicas, la reducción del campo visual, así como la ruptura de la secuencia visual que se percibe al circular.

La Secretaría de Planeación Municipal definirá las directrices generales de manejo, identificación y la delimitación y reglamentación específica.

**ARTICULO 60. CONSTITUTIVOS DE ORIGEN ARTIFICIAL O CONSTRUIDO:**  
Forman parte del sistema estructurante rural componentes contruidos o artificiales tales como, el sistema vial y de transporte, el sistema de centralidades rurales, el conjunto de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como parques, plazas, espacios cívicos, miradores contruidos y equipamiento rurales y los sistemas de servicios públicos rurales.

**Espacio público:**

1. Naturales:

- El sistema montañoso que compone el territorio
- El sistema hidrográfico
- Cuenca del Río Cauca
- Cuenca de la Quebrada Valdivia
- Cuenca de la Quebrada El Oro
- Cuenca del Río Pescado
- Cuenca del Río Puquí
- Cuenca de la Quebrada La Guamera
- Cuenca de la Quebrada Lanchas
- Cuenca de la Quebrada Nerí
- Los Balnearios

**2. Artificiales o construidos:**

- La Troncal Norte
- Las Veredas
- Los Corregimientos
- El casco urbano.
- Las calles, parques, plazas y equipamiento de estos centros poblados

**TÍTULO QUINTO.  
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**CAPÍTULO I.  
DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 61. JERARQUIA VIAL SEGÚN SU FUNCIÓN:** Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, sus características de capacidad, demanda vehicular, y la relación con las actividades de la población, el sistema vial se clasifica de la siguiente manera:

**VIAS RURALES**

- 1 VIAS INTERMUNIPALES
2. Vías Primaria (o arteria)
3. Vías secundarias (o Colectoras)
4. Vías peatonales (RED PEATONAL)

**Vías Intermunicipales:** Son aquellas vías que unen los diferentes municipios de la región con el Municipio de Valdivia. La vía, que para este caso, es la troncal del norte, hace las veces de enlace entre los municipios cercanos así:

Valdivia -Yarumal - Santa Rosa  
Valdivia - Tarazá - Caucasia

**RETIROS 40 METROS AL EJE DE LA VIA Y LAS NORMAS FIJADAS POR INVIAS**

**Vías primarias.** Comprende la red vial de mayor jerarquía de los corregimientos. Es la que comunica con el casco urbano entre sí, en uno o más corregimientos. Son aquellas; via San Fermin, via raudal

Calzada mínima: 6.00 metros  
Cuneta - berma o andén según el caso: 1.50 metros

Sección pública mínima: 10.00 metros  
Retiro mínimo: 15.00 metros a eje de vía

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada.

**Vías Secundarias.** Son las que permiten el acceso directo a las veredas desde las vías primarias. Corresponden a las demás vías que permiten la movilidad (vehicular, animal y peatonal) al interior de las veredas. Son aquellas; vía San Fermín hasta Santa Ana chorrillos, vía Playa Rica, vía Raudal hasta la Alemania

Calzada mínima: 4.00 metros  
Cuneta - berma o andén según el caso: 1.50 metros  
Sección pública mínima: 7.00 metros  
Retiro mínimo: 13.50 metros a eje de vía

Red peatonal rural. En la zona rural del municipio de Valdivia, existen muchos caminos y puentes de comunicación, incluso con alcance intermunicipal que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes. Dichos elementos deben permitir el tráfico continuo en forma individual o de grupos. Tales como: Camino de la coposa, la Vizcaya, chorrillos, Colombia, Santa Bárbara, El higuérón, morrón - san Fermín, los pomos, la paulina, Raudal-neri,

Senderos peatonales:

La sección mínima, deberá ser en espacios abiertos de 1.5 mts en piso duro, de tal forma que posibilite la normal circulación peatonal.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con las condiciones topográficas del terreno, estas secciones podrán variar en cuanto a su distribución, con previo visto bueno de la dirección de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 62. ANDENES.** Los andenes, cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Ancho libre mínimo 1.00 m. En la Zona comercial deberá implementarse un andén más generoso y estar sujeto a una propuesta integral de diseño del parque.
2. La diferencia máxima del nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 m y 0.20 m. Dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida en que el tráfico sea mayor.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.

4. Sin embargo pueden permitirse interrupciones sólo para facilitar la circulación de limitados físicos, previa autorización de la oficina de Planeación Municipal.
5. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula dos contrahuellas más una huella igual a 0.64 m.
6. Para la construcción de andenes y senderos 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, así como tampoco cercar para cercar o restringir en su uso.

**PARÁGRAFO** . Cuando por efectos de la topografía el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándola de gradas o escalas para la comunicación peatonal entre el andén y la calzada, en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

**ARTÍCULO 63. RADIO DE OCHAVA.** Toda edificación ubicada en esquina, que no contemple antejardín al menos, en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción en ochava. El radio mínimo de ochava será de 3.00 m.

**ARTÍCULO 64. RADIO MÍNIMO DE GIRO.** De conformidad con las especificaciones contenidas en el EOT"; adóptese la siguiente dimensión como radio mínimo de giro; dicho radio se determina con base en carriles de circulación de tres con cincuenta m, (3,50) y ángulo de empalme a 90 grados, y el radio de ochava se ajusta para mantener el andén constante y se dispondrá así:

En zonas residenciales el radio mínimo de giro será de cinco (5) m a borde de calzada.

## CAPITULO II CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS

**ARTÍCULO 65. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS.** La construcción de las Vías del sistema vial Municipal, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que este afectado por un proyecto vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogíendose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del

proyecto determinado por la oficina de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afecten un lote deberán ser construidas por el interesado.

**ARTÍCULO 66. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VÍAS.** Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio, mediante la cual el contratista y la oficina de Planeación Municipal, verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas, a la iniciación de las obras; siendo requisito para el recibo que se establezcan los vistos buenos por parte de los funcionarios.

**ARTÍCULO 67. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.** Las especificaciones de construcción de las vías en el Municipio son las que para el efecto disponga la secretaria de Planeación Municipal, bajo cuya responsabilidad está la supervisión y mantenimiento de las mismas, acorde con las especificaciones dispuestas.

### **CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES**

**ARTÍCULO 68. MODIFICACIONES AL PLAN VIAL.** Las modificaciones a los planes viales del Municipio de Valdivia, serán efectuadas según lo determina este Esquema conforme al procedimiento que establezca la oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 69. PUNTOS y ZONAS DE CONFLICTO VIAL.** Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en los sistemas viales deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías que se generen. Entiéndase como tales los cruces, intersecciones y accesos viales de complejidad por el volumen de tráfico que se concentrará en ellos generando traumas en la circulación de vehículos y peatones.

### **TITULO SEXTO**

#### **DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO - PARQUES, PLAZAS, ESPACIOS CÍVICOS Y MIRADORES**

**ARTICULO 70.** Se establecen como tales los espacios públicos de mayor representatividad bien sea por sus características singulares, de localización, por su peso en la conformación de la estructura del desarrollo territorial o por los valores culturales que contiene o representa.



**ARTUCULO 71.** El manejo y las actuaciones de las áreas cívicas y representativas deberán orientarse a la preservación y restauración de los valores espaciales, ambientales, históricos y culturales de cada sitio, impidiendo la construcción de estructuras, equipamientos y otros elementos que atentan contra estos valores o que desvirtúan y transforman su carácter.

**ARTICULO 72.** Adicionalmente deberán tener en cuenta las directrices que posteriormente se establezcan en el Plan Especial de Equipamientos y Espacio público.

**ARTÍCULO 73. AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO.** Afectase al uso público todos los, predios urbanos y rurales, en las áreas que este Esquema determine.

**PARÁGRAFO.** Todos los predios o zonas afectadas al uso público para espacios públicos por los que pasen las vías, quedan congelados. Puede autorizarse un uso transitorio con el compromiso escrito del dueño registrado mediante escritura pública de que toda construcción, adecuación, ampliación, reparación o mejora que se autorice para ese uso, no será reconocido por el municipio.

**ARTÍCULO 74. DEL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio Público del Municipio lo constituyen las áreas requeridas para la circulación, tanto vehicular como peatonal; las áreas para la recreación pública pasiva o activa; para la seguridad o tranquilidad pública, activa o pasiva; las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vía; fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares; además las áreas de reserva natural y balnearios; las necesarias para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos; y en general, las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute público.

Dentro de la política de dar un manejo integral al territorio, se entiende extensivo este concepto de espacio público para la zona rural.

## CAPITULO I DE LAS DISPOSICIONES SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS.

**ARTICULO 75. DISPOSICIONES SOBRE SERVICIOS PUBLICOS.** Se aplicarán todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos en el componente urbano, que sean pertinentes para el presente componente rural, debido a que aunque siendo generalmente sistemas independientes, poseen condiciones similares de manejo y en muchos casos relaciones de interdependencia funcional.

ACUERDO NÚMERO 0. 57  
POR EL CUAL SE ADOPTA Y ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -  
MUNICIPIO DE VALDIVIA

Sin embargo, a continuación se establecen algunas condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales.

**ARTICULO 76. DISPOSICIONES SOBRE DESECHOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS.** En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.

**ARTICULO 77. TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES EN LA ZONA RURAL.** Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

**TÍTULO SEPTIMO.  
USOS Y OCUPACION DEL SUELO RURAL**

**CAPÍTULO I.  
DE LA DEFINICION Y DE LA CLASIFICACION**

**ARTÍCULO 78. DEFINICIÓN DE USO.** Se entiende por uso del suelo la Ordenación en el Territorio Municipal de actividades de producción, consumo, gestión e intercambio, bajo parámetros de compatibilidad y de bienestar colectivo.

**ARTÍCULO 79. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.** Los usos del suelo para cualquiera de las áreas en que se divide el Territorio se definen y clasifican de la siguiente manera:

**A. DE ACUERDO CON LA DESTINACIÓN**

- A.1 USO RESIDENCIAL
- A.2 USO COMERCIAL
- A.3 USO INDUSTRIAL
- A.4 USO DE SERVICIOS
- A.5. USO AGROPECUARIO

**B. DE ACUERDO CON LA INTENSIDAD Y LA FORMA**

- B.1 USO PRINCIPAL
- B.2 USO COMPLEMENTARIO
- B.3 USO RESTRINGIDO
- B.4 USO PROHIBIDO.

**ARTICULO 80. USO RESIDENCIAL.** Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a vivienda y sus necesidades complementarias.

**ARTÍCULO 81. USO COMERCIAL.** Corresponde a los desarrollos destinados a la actividad mercantil y sus necesidades complementarias.

Comprende además el denominado COMERCIO DE BARRIO, que se desarrolla por fuera de la zona central, en sitio en los que predomina el uso Residencial; también comprende el que se denomina COMERCIO LINEAL o sea el localizado en los ejes viales.

**ARTÍCULO 82. USO INDUSTRIAL.** Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producir bienes para su posterior comercialización, y sus necesidades complementarias.

Comprende tanto la INDUSTRIA MAYOR, o sea aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, y conflictos viales por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador, como la INDUSTRIA MEDIANA, que es aquella que normalmente opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos; LA INDUSTRIA AGROPECUARIA, que se realiza fundamentalmente con insumos provenientes de la zona rural del Municipio.

**ARTÍCULO 83. USOS DE SERVICIOS.** Corresponde a los desarrollos urbanísticos destinados a actividades de cooperación y asistencia profesional o técnica que requiere la comunidad y sus necesidades complementarias.

Comprende la regulación de las actividades desarrolladas independiente- mente por profesionales o técnicos; las hoteleras, las turísticas, la de los establecimientos heladerías y discotecas; las estaciones de servicio, servitecas, y similares, los servicios funerarios, las sastrerías, ebanistería, talleres de reparación, cerrajerías y otros servicios de índole similar.

**ARTÍCULO 84. USO AGROPECUARIO** las actividades agropecuarias se manejan bajo los siguientes criterios:

- Ganadería; se da en los suelos cubiertos con pastos con aprovechamiento de ganadería extensiva, que cumplen un papel en la preservación de ciertos valores ecológicos paisajísticos y culturales. Se propiciarán las actividades que favorecen la explotación ganadera como establos, almacenes de pastos, silos, comederos, abrevaderos etc.
- Especies menores; se da en los suelos destinados a la cría de aves peces, mamíferos etc, que deberán cumplir con la preservación de ciertos valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

**ARTÍCULO 85. USO PRINCIPAL.** Corresponde a la actividad dominante o que deba serlo en un sector del Municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación actual, o porque responda a las necesidades colectivas de la comunidad, previstas de manera expresa en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 86. USO COMPLEMENTARIO.** Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituye el suplemento propio y compatible.

Tal es el caso de los usos comerciales, institucionales, recreativos y de servicios, en las denominadas áreas centrales.

**ARTÍCULO 87. USO COMPLEMENTARIO.** Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona, por tanto, peligro alguno para la salud, la seguridad o la tranquilidad pública.

**ARTÍCULO 88. USO RESTRINGIDO.** Corresponde a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones, y previo análisis de la oficina de Planeación, se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos, previo concepto del consejo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 89. USO PROHIBIDO,** Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector, o deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo Municipal.

## **CAPÍTULO II. DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS RURALES**

**ARTICULO 90 CRITERIOS DE ACTUACIÓN:** De las consideraciones emanadas de la caracterización general del suelo rural y consecuentes con la vocación del territorio, se establecen unos criterios de actuación o lineamientos orientadores del uso y ocupación del espacio en el suelo rural. Entre ellos pueden señalarse los siguientes:

. Su carácter de Zona Estratégica de Regulación Ambiental: agua, aire, clima y paisaje, más encaminada a mejorar la calidad de vida que a objetivos de producción o a desempeñarse como un territorio para la expansión urbana.

. La regulación de la urbanización incontrolada, tendiente a satisfacer las demandas de segunda vivienda de la población urbana, con miras a posibilitar la permanencia de la actividad económica y el hábitat tradicional rural.

. La protección y promoción de la permanencia de la producción agrícola,

pecuaria, minera y forestal del suelo rural de Valdivia es importante para el mantenimiento de una relación equilibrada del espacio urbano-rural, por su aporte cultural, ambiental, paisajístico y -en menor medida- económico. Por lo tanto la opción restringida de vivienda para la población campesina deberá procurarse, mediante desarrollos ordenados que garanticen la permanencia de la actividad económica de producción primaria, con desarrollos de baja ocupación y densidades acordes con la infraestructura de la zona.

. La actividad extractiva de materiales, que a pesar de sus problemas de manejo, representa un encadenamiento de valor con la industria de la construcción. Adicionalmente es fuente de empleo para una porción importante de la población. Por tanto, en el corto plazo es imprescindible mejorar las condiciones ambientales de su explotación y estudiar alternativas de relocalización en el largo plazo, con miras a mejorar las condiciones de las zonas residenciales afectadas y en general las condiciones de vida de la población rural.

. Es recomendable mantener y promover las áreas de producción forestal, tanto por su importancia económica, como por su contribución al equilibrio ambiental.

. Es necesario establecer una red jerarquizada de centros en el suelo rural y armonizarlos con la estructura de centralidades a escala municipal. Estas centralidades rurales deben atender a los requerimientos del sector primario y de las actividades de transformación económica, y a la prestación de servicios, tanto a la población residente como visitante.

**ARTICULO 91. ZONAS HOMOGÉNEAS** Las diferentes zonas del suelo rural se identifican partiendo del reconocimiento de las particularidades que le confieren un relativo grado de unidad a determinadas áreas territoriales. De esta forma se han identificado un conjunto de zonas homogéneas, con el propósito de definir las unidades de intervención. Esta clasificación por unidades síntesis se fundamenta en los siguientes criterios:

**ARTICULO 92. CRITERIOS ECOLÓGICOS, PAISAJÍSTICOS, CIENTÍFICOS Y CULTURALES.** Para definir aquellas unidades espacialmente relevantes para la calidad del desarrollo en el territorio rural y municipal se consideraron indicadores de cobertura vegetal, de riqueza hídrica y rangos de pendiente. La relevancia será mayor, dada la valoración por el interés que represente para la ciencia o la cultura y la valoración al patrimonio arqueológico y ambiental, así mismo para la calidad estética paisajística, o visual.

Las unidades homogéneas definidas bajo este criterio tienen las siguientes características:

- Ecosistemas bien conservados.
- Ecosistemas en mal estado de conservación
- Ecosistemas degradados.

**ARTICULO 93. CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD PRIMARIA:** En esta clasificación, lo relevante es la utilización del territorio para la producción agrícola. Los indicadores fundamentales de estas unidades son la aptitud productiva del suelo y el uso actual del mismo. A la productividad citada se añade el potencial ligado a la explotación de recursos mineros y a la producción forestal, agrícola y pecuaria.

- Áreas de alta productividad agrícola.
- Áreas de productividad pecuaria.
- Áreas con recursos mineros explotables.
- Áreas de producción forestal.

**ARTICULO 94. ÁREAS DE PRESIÓN URBANA.** En el proceso de ocupación del suelo rural se ha venido generando un alto nivel de degradación del suelo que presenta uso o vocación agrícola, particularmente en procura de actividades de naturaleza urbana. Por su forma de ocupación y por la subdivisión intensiva de la tierra, es posible identificar un mayor grado de amenaza de expansión de estas actividades en las proximidades de los cascos urbanos, donde el suelo está sometido a fuertes demandas de localización de desarrollos de vivienda, equipamientos, infraestructuras, etc., caracterizados en su mayoría por pertenecer a agudizadas problemáticas urbanas. En ellas, la edificación es de muy baja calidad y las infraestructuras son escasas y de bajo nivel tecnológico. A la vez los usos son el desecho de las actividades urbanas. La propia actividad agrícola es residual y precaria.

En estas áreas pueden identificarse dos tendencias que determinan sus características y su configuración:

Por crecimiento informal.

Se caracteriza por darse de forma espontánea, producto de un crecimiento vegetativo de población; su desarrollo es incompleto, y se localiza sobre corredores viales y espacios públicos, con equipamientos colectivos e infraestructura de transporte incipientes. Algunos presentan amenazas por inundaciones, movimientos en masa y deslizamientos.

De estas características, se incluyen en suelo rural las siguientes áreas:

- La Frisolera.
- El Peñol.
- Remolinos.
- Cachirime.
- La India.

**ARTICULO 95. ÁREAS DE PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA Y PECUARIA. SE INCLUYEN EN EL SUELO RURAL LAS SIGUIENTES ÁREAS:**

- Vereda Chorros Blancos.
- Vereda San Fermín.
- Vereda Santa Ana- Chorillos.
- Vereda El Higuero.
- Vereda Santa Ines.
- Vereda El Nevado.
- Vereda La Vizcaya.
- Vereda Colombia.
- Vereda Colmenas.
- Vereda Los Pomos.
- Vereda La Alemania.
- Vereda Cachirime.
- Vereda La Paulina.
- Vereda Santa Barbara.
- Vereda La America.
- Vereda La Sibería.
- Cto Raudal.
- Vereda La Coposa.

**ARTICULO 96. ÁREAS CON RECURSOS MINEROS EXPLOTABLES.**

- Vereda Santa Ines.
- Vereda El Catorce.
- Vereda El Quince.
- Vereda Playa Rica.
- Puqui.

**ARTICULO 97. PRESERVACION ESTRICTA.** Este tipo de intervención se aplica a aquellas zonas con altos valores geográficos, paisajísticos, ambientales o arqueológicos, a zonas muy frágiles desde el punto de vista de la ecología, y a zonas requeridas de protección, de sus valores científicos y culturales, o del paisaje.

El criterio general de actuación en este tipo de intervención consiste en la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose ésta a mantener la situación preexistente.

Solo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables, dado que se trata de ámbitos naturales protegidos o necesarios de recuperar y proteger. Este tipo de intervenciones solo admite las actividades que se consideren compatibles con el propósito de la protección ambiental y cultural. Las acciones ambientales estarán dirigidas a mantener la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, las

riquezas paisajísticas y los valores históricos - culturales.

Se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables en el área de intervención para garantizar la protección y la sostenibilidad de la misma. A la vez, limitar el avance de la frontera agropecuaria en el área de intervención y en suelos degradados por sobrepastoreo, iniciando procesos de recuperación, así como el pastoreo en aquellas áreas donde se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo.

**ARTICULO 98.** PRSERVACION ACTIVA CON PRODUCCION RESTRINGIDA. Esta intervención será aplicable a las áreas con valores ecológicos, paisajísticos y científicos, que permiten aprovechamientos restringidos que no afecten las condiciones ambientales iniciales de la zona.

En estas zonas se procurará estimular los usos protectores, de acuerdo con la vocación de la zona homogénea y establecer a la vez complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, en el sentido de generar incentivos y acciones de compensación. Así mismo salvaguardar el patrimonio natural y cultural, como un principio de vida y equilibrio social.

Es recomendable, al igual que en las áreas de preservación estricta, formar una red de espacios naturales protegidos para el conjunto de la región, con la participación y coordinación de entidades de orden local y supramunicipales, como la UMATAS y las Corporaciones Autónomas Regionales.

**ARTICULO 99.** Preservación activa con producción primaria. Este tipo de intervención se aplica a las unidades de producción agrícola, forestal o pecuaria, que presentan altos valores ecológicos, paisajísticos o científico - culturales de origen antrópico y mantienen sus características naturales en buen estado, gracias a la intervención del hombre las cuales requieren de manejos adecuados para prevenir su degradación.

Las actuaciones en estas zonas, se orientarán al objetivo general de mantener "activamente" la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

Se propiciará el mantenimiento de la población campesina y sus actividades agropecuarias tradicionales, controlando el excesivo fraccionamiento de la tierra. Se buscará establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, que a su vez sean compatibles con la producción agropecuaria, forestal o minera, así como el aprovechamiento de los recursos mineros bajo la normatividad establecida para esta actividad.



Se propiciarán las actividades agrarias, incluyendo invernaderos, estos últimos han de procurar su integración paisajística. De igual forma, se admitirán las infraestructuras agrarias, instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación intensiva, vinculada a ella. La industria de transformación de los productos agrarios sólo se dará como complemento a las explotaciones.

### CAPITULO III DE LA TIPOLOGIA DE LOS USOS

**ARTICULO 100.** La zonificación de usos generales del suelo establecida, identifica la vocación del territorio y 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 a la vez constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales.

Igualmente la asignación de usos para las áreas de intervención, se fundamenta en la zonificación de usos generales del suelo, procurando el desarrollo sostenible del territorio.

El suelo rural se ordena mediante su calificación, según las distintas categorías de intervención que determinarán las condiciones y posibilidades de uso de cada terreno.

**ARTÍCULO 101.** En el área rural los usos principales son forestal protector, forestal, de servicios, pastos naturales, agrícola, pecuario, y minero

**ARTICULO 102.** De acuerdo con las características de cada actividad, los usos posibles en el suelo rural se clasifican por tipologías, de la siguiente forma:

**ARTICULO 103.** Uso forestal protector Es el que se da en las zonas donde existen bosques naturales o artificiales, las cuales deben ser conservadas permanentemente para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En éstas debe prevalecer el efecto protector y sólo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.

Por el valor estratégico que tienen las áreas boscosas de especial interés, por sus recursos bióticos y por la función ecológica que cumplen para el mantenimiento de la calidad de los suelos y las cuencas hidrográficas, es objetivo prioritario su protección, ya que ofrecen escenarios aptos para la investigación científica, el desarrollo de tecnologías, el monitoreo ambiental, la educación y la recreación al aire libre.

En estas áreas debe primar el efecto protector del bosque y por lo tanto, todas las actividades que se adelanten deben estar supeditadas u orientadas al cumplimiento de este objetivo.

Se consideran áreas forestales protectoras:

. Todas las tierras cuyo perfil del suelo, independientemente de sus condiciones climáticas y topográficas, presentan características morfológicas, físicas o químicas que determinen su protección bajo cobertura permanente.

. Todas las tierras con pendiente superior al cien por ciento (100%) en cualquier formación ecológica.

. Las áreas que se determinen como de influencia sobre cabeceras y nacimientos de los ríos y quebradas, sean éstos permanentes o no.

. Las áreas de suelos denudados y degradados por intervención del hombre o de los animales, con el fin de obtener su recuperación.

. Toda área, en la cual sea necesario adelantar actividades forestales especiales, con el fin de controlar deslizamientos, erosión, cauces torrenciales y pantanos insalubres.

. Las que por abundancia y variedad de fauna silvestre acuática y terrestre merezcan ser declaradas como tales, para protección y multiplicación de ésta y las que, sin poseer tal abundancia y variedad, ofrecen en cambio condiciones especialmente propicias para el establecimiento de la vida silvestre.

Uso de servicios. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes, o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad o institucionales.

Uso de vivienda (residencial). Incluye los terrenos adecuados, de acuerdo con el concepto general de partición o parcelación para el uso de vivienda en el suelo rural (campesina y campestre). Este uso se desarrollará acorde con las restricciones que se establezcan para cada zona, particularmente las que tengan que ver con aspectos tales como inestabilidad, seguridad, medio ambiente, paisaje y valores patrimoniales.

**ARTICULO 104.** Uso forestal. Se entiende por uso forestal la actividad relacionada con plantaciones y bosques naturales. La utilización del recurso bosque, se condicionará a la localización en el territorio, a sus categorías de manejo y a las características de las especies presentes en el territorio-

**ARTICULO 105.** Uso agrícola. Lo constituyen los terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas intensivos, de buena productividad y perspectivas de mercado, que deberán contar con infraestructuras y formas de gestión adecuadas. Son permitidas las infraestructuras, instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación intensiva, vinculadas a ellas.

**ARTICULO 106.** Uso Pecuario: las actividades pecuarias se manejan bajo los siguientes criterios:

Ganadería; se da en los suelos cubiertos con pastos con aprovechamiento de ganadería extensiva, que cumplen un papel en la preservación de ciertos valores ecológicos paisajísticos y culturales. Se propiciarán las actividades que favorecen la explotación ganadera como establos, almacenes de pastos, silos, comederos, abrevaderos etc.

Especies menores; se da en los suelos destinados a la cría de aves peces, mamíferos etc, que deberán cumplir con la preservación de ciertos valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

**ARTICULO 107.** Uso minero. Comprende las actividades orientadas a la extracción y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales minerales procedentes de minas subterráneas o superficiales, canteras y pozos. El medio físico rural ofrece una serie de recursos minerales que son la fuente de materias primas que la industria extractiva beneficia para atender la demanda del sector de la construcción. Las zonas donde se localizan se clasifican en "zonas de explotación"

En la explotación y beneficio de los recursos minerales deben tenerse en cuenta consideraciones que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural y así contribuir a la sostenibilidad del recurso y a atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, la población y la calidad urbanística. Para utilizar en forma más eficiente el medio natural se deberá aplicar la legislación minera y ambiental vigente y lograr una buena gestión del recurso cumpliendo con lo siguiente:

- Plan de explotación minera.
- Explotación racional de los yacimientos.
- Aprovecha de materiales de desecho.
- Adecuado manejo y disposición de los materiales de desecho
- Utilización eficiente de los energéticos.
- Optimización de los procesos de producción.
- Implementación de tecnologías limpias.

- Planificación del abastecimiento de materiales de la construcción y minerales asociados.

Los interesados en desarrollar una actividad minera deberán llevar a cabo sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por la autoridad competente, en sus respectivas licencias.

Es importante tener en cuenta, previo a la explotación, el uso final previsto para

los terrenos, con el fin de contemplar las provisiones para el mismo, durante la ejecución del proyecto por parte del explotador.

**ARTICULO 108.** Uso comercial. Comprende las actividades destinadas al intercambio de bienes al por mayor o al detal. El uso comercial se podrá establecer en las distintas zonas, de acuerdo con sus características, con la clasificación y las tipologías de usos. Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan.

**ARTICULO 109.** Uso industrial. Se entiende por uso industrial, aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas. Las actividades industriales se clasifican en diferentes categorías, que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada, con base en la consideración de los impactos generados.

**ARTICULO 110.** Uso pasto natural: son áreas que se encuentran ocupadas en un 80% o mas por pastos naturales a los cuales no se les realiza ninguna practica de manejo, generalmente se conocen como grama

**ARTICULO 111.** Uso de bosque de plantación: son áreas que estas ocupadas en un 80% o mas por un conjunto de árboles, en cuyo establecimiento ha intervenido el hombre con labores tales como; hoyado, plateo, siembra, fertilización etc.

**ARTICULO 112.** Uso bosque intervenido: son áreas que estas ocupadas en un 80% o mas por bosques naturales, a los que se les ha extraído por entresaca selectiva, todas o partes de las especies comerciales mas importantes.

**REDEFINICIÓN DE USOS.** El Esquema normativo ambiental del Municipio, que desarrollará los lineamientos del Esquema Orgánico de Planeación, determinará, con precisión los usos del suelo para las distintas áreas municipales.

#### **CAPITULO IV DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS**

**ARTICULO 113.** De acuerdo con la clasificación del suelo y los criterios anteriormente establecidos, se han definido unas zonas de uso predominante en el territorio rural, estas son:

En Suelo de Protección

**Por amenaza alta.**

Ya hay eventos.

Uso principal: forestal protector

Uso complementario: pasto natural.

Uso restringido: no hay

Uso prohibido: todos los demás  
Donde pueden ocurrir.  
Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: pasto natural.  
Uso restringido: vivienda campesina, pecuario, agrícola  
Uso prohibido: todos los demás

#### **Microcuencas que surten acueductos**

Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: pasto natural.  
Uso restringido: no hay  
Uso prohibido: todos los demás

#### **Bosques**

Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: bosque plantación y bosque intervenido  
Uso restringido: no hay  
Uso prohibido: todos los demás

#### **Retiros y nacimientos**

Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: pasto natural.  
Uso restringido: no hay  
Uso prohibido: todos los demás

#### **Bocatomas**

Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: pasto natural.  
Uso restringido: no hay  
Uso prohibido: todos los demás

#### **Río cauca 1Km**

Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: pasto natural.  
Uso restringido: minería, vivienda  
Uso prohibido: todos los demás

#### **Riío cauca 2Km**

Uso principal: forestal protector  
Uso complementario: pasto natural.  
Uso restringido: agrícola, pecuaria  
Uso prohibido: infraestructura

#### **Infraestructura**

Via troncal  
Uso principal: forestal protector

Uso complementario: pasto natural.

Uso restringido: residencial, se permite el uso residencial con previo estudio de la vivienda actual.

Uso prohibido: nuevas viviendas, industrial, estaciones de gasolina, y guarderías

Línea de transmisión

Uso principal: pasto natural.

Uso complementario: no hay

Uso restringido: residencial

Uso prohibido: industrial

Relleno sanitario

Uso principal: servicios.

Uso complementario: no hay

Uso restringido: industrial

Uso prohibido: los demás

En suelo suburbano

Sectores Palomas-el 14 y Cachirime la paulina

Uso principal: vivienda (residencial)

Uso complementario: silvoagícola

Uso restringido: servicios y fincas de recreo

Uso prohibido: casas de lenocinio y demás.

En suelo rural

Uso principal: agrícola.

Uso complementario: pecuario, forestal,

Uso restringido: residencial

Uso prohibido: industrial

Nota: ver mapa "CLASIFICACION DE SUELOS Y ZONIFICACION DE USOS"

Uso principal: Pecuario

Uso complementario: agrícola., forestal,

Uso restringido: residencial

Uso prohibido: industrial

Uso principal: forestal

Uso complementario: ninguno

Uso restringido: residencial, pecuario, agrícola

Uso prohibido: industrial

Uso principal: Minero

Uso complementario: agrícola., forestal, pecuario

Uso restringido: residencial

Uso prohibido: industrial

Nota: ver mapa "CLASIFICACION DE SUELOS Y ZONIFICACION DE USOS"

**ARTICULO 114.** NORMAS BÁSICAS RURALES: Aspectos Generales: Las normas básicas complementan las normas generales que se derivan de los tratamientos diferenciales por polígonos establecidos y se refieren al tipo de intervención, uso y aprovechamiento específico de los predios localizados en su interior.

Estas normas básicas garantizan las condiciones esenciales en cualquier desarrollo en Suelo Rural, Suburbano o de Protección en suelo rural. Se orientan al logro de condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las edificaciones, lo que se constituye en soporte importante para la calidad de vida de los habitantes.

**ARTICULO 115.** CONCEPTOS La vereda. Se considera como la unidad mínima socio-espacial en el suelo rural y en la vivienda se considera el patrimonio ambiental y cultural, el tipo de suelo donde se ubica, el saneamiento básico, los estándares prediales correspondientes al corregimiento, las condiciones de habitabilidad de la casa en coherencia con la reglamentación ambiental, la disponibilidad de servicios públicos, los centros de acopio, la conexión con la red vial y las centralidades.

La vivienda campesina. Corresponde a la edificación localizada en zona rural destinada al uso residencial, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

Independiente del tipo de propietario o residente de la vivienda (nativo o foráneo), la clasificación de la vivienda como campesina y el acceso a los eventuales estímulos que para ella se establezcan, dependerá del aprovechamiento o el tipo de actividad que se desarrolle al interior del lote, es decir, no basta con tener un terreno de mayor área si no está aportando al desarrollo rural con actividades productivas primarias o de protección; así mismo, una vivienda construida en un lote de menor extensión que no permita una producción comercial no será clasificada como "vivienda campesina".

Subdivisión de predios y las parcelaciones según la disponibilidad de los recursos naturales: Para la utilización de los recursos naturales se debe tener en cuenta que el interés general prima sobre el interés particular y que las actividades que tienen que ver con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre las consideradas como complementarias o recreativas; por lo tanto, la parcelación campestre no es un uso prioritario para otorgar la utilización de recursos naturales.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc. asimismo, se deben

considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

**Aspectos Viales.** Los aspectos viales habrán de regularse considerando lo definido en la parte vial que contendrá el Esquema de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta las jerarquías de vías de carácter primario y secundario que interconectan los corregimientos, las veredas, acorde con la vocación y uso de las diferentes áreas de intervención.

**Las vías:** El interesado en cualquier proyecto deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo al tipo de suelo, a la pendiente, al régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca, obedeciendo a estudios técnicos que tengan en cuenta las condiciones ambientales.

La sección mínima de la vía deberá estar conformada por una superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, andenes y zonas verdes.

El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía que se determine en la reglamentación específica y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual.

La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

## CAPITULO V

### DE LOS PARÁMETROS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:

**ARTICULO 116.** Parámetros de construcción. Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenderán por garantizar la calidad habitacional en el área rural, minimizar los impactos negativos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad:

**ARTICULO 117.** En las áreas de reserva agrícolas y de aptitud forestal protectora, la norma propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.



**ARTICULO 118.** En el sector suburbano Cachirime – La paulina se reglamentara por plantación municipal la ocupación actual, y en el sector Palomas – Kilómetro 14 se podrán desarrollar proyectos de vivienda de interés social con una altura máxima de dos pisos, frente mínimo de 6 mts. Y un área mínima de lote de 72m<sup>2</sup>, un área mínima construida de 36m<sup>2</sup> y demás normas y retiros exigidos (40 m de retiro al eje de la troncal).

**ARTICULO 119.** Los usos diferentes al residencial: Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio de carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico - asistenciales, religiosas, científica, funerarias, cementerios, de acopio y terciarias en general, se definirán reglamentaciones específicas; éstas contemplarán la protección de los suelos de la zona, y para ello, se establecerá que las construcciones cumplan con los índices máximos de ocupación y el área máxima edificable, el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y los requerimientos específicos definidos para la misma. En los casos de proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, éstos se regirán por los retiros que para el efecto se determinen.

**ARTICULO 120.** Altura y Habitabilidad: Por fuera de las áreas urbanas de los corregimientos, la altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener una mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. Se estudiarán como casos especiales, las edificaciones que superen la altura máxima permitida, en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.

**ARTICULO 121.** Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los parámetros y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

**ARTICULO 122.** La parcela podrá tener edificaciones adicionales pero independientes a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda y cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

**ARTICULO 123.** En las áreas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una vivienda adicional por parcela destinada a la habitación del mayordomo.

**ARTICULO 124.** Retiros: Todas las edificaciones deben contemplar los retiros que se establecen en las normas estructurales.

Exigencias adicionales: Para todo proyecto de magnitud considerable o Plan Especial, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, se podrán hacer

exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.

## TÍTULO OCTAVO. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 125. DEL TRÁMITE.** Es indispensable cumplir los requisitos que se señalan en este manual para la obtención de licencia de construcción, urbanización, parcelación, así como para la obtención de los permisos para ventas de desarrollo urbanístico y adecuación, modificación, ampliación, demolición y legalización, Igualmente para el recibo de construcciones, urbanizaciones, verificación y sello de planos para propiedad horizontal y otros.

**ARTÍCULO 126. COMPETENCIA.** La Dirección de Planeación para cada solicitud de trámite abrirá una carpeta que contenga el expediente respectivo, el cual llevará una numeración en orden sucesivo y ascendente con el que se identificará para todos los efectos. Además reglamentará lo concerniente a la presentación de planos.

### CAPÍTULO II. DE LAS LICENCIAS

**ARTÍCULO 127. DE LOS TRÁMITES PARA URBANIZAR, PARCELAR O CONSTRUIR:** Para urbanizar, parcelar o construir en el Municipio deberán cumplirse los siguientes pasos:

1. Certificado de ubicación y uso del suelo expedido por la Dirección de Planeación Municipal (este certificado no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra.
2. Obtener y cancelar la tarjeta de alineamiento.
3. Obtener licencia de urbanización parcelación o construcción.
4. Radicar el proyecto.

**ARTÍCULO 128. DEL CERTIFICADO DE UBICACIÓN y USO DEL SUELO.** Para obtener este certificado es necesario presentar los siguientes documentos.

1. Recibo de pago de la tasa correspondiente.

2. Certificado de libertad y tradición a 20 años (máximo con 30 días de expedición).
3. Paz y salvo municipal vigente) máximo con 30 días de expedición).
4. Localización en escala 1:2000, si es zona urbana y 1:10.000 si es rural.
5. Todo certificado de ubicación tendrá una vigencia de 2 años prorrogables y deberá ser renovado para todo desarrollo que tenga destinación diferente a vivienda.
6. La vigencia para los usos industrial, agroindustrial será determinada por el Comité de desarrollo municipal.

**ARTÍCULO 129.** DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN O CONSTRUCCIÓN: Para la iniciación de cualquier proceso de urbanización, parcelación o construcción, el interesado deberá solicitar y obtener la licencia respectiva, para lo cual es preciso presentar la siguiente documentación e información.

1. Presentar la solicitud de licencia debidamente diligenciada.
2. Factibilidad de la prestación de servicios públicos expedida por las entidades correspondientes; Unidadía de Servicios Públicos (acueducto y alcantarillado, aseo), EADE energía, EDATEL, teléfonos. (Para parcelaciones deberá presentarse la propuesta sobre provisión de servicios públicos y tratamiento de aguas residuales cumpliendo con la Merced de aguas y permiso de vertimientos otorgado por CORANTIOQUIA.
3. Para urbanizaciones y parcelaciones, deberá presentar: Plano topográfico con su respectiva cartera y memoria de cálculo del levantamiento, localizando árboles existentes e indicando el tratamiento propuesto.
4. En caso de que la Oficina de Planeación lo demande, deberá anexar el estudio del drenaje natural, de aguas servidas y de tratamiento del suelo, que garanticen por estos aspectos la viabilidad del proyecto, sin peligro de inundaciones o deslizamientos.
5. La licencia de urbanización parcelación y construcción, tendrá la vigencia que la respectiva resolución señale, indicando claramente tanto el tiempo para radicación del proyecto como para la ejecución de las obras respectivas. En ningún caso, el plazo para la radicación será superior a seis (6) meses.

**ARTÍCULO 130** DE LA RADICACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN.

**Para radicar el proyecto se deberá presentar:**

Dos (2) copias heliográficas del proyecto, el cual contendrá:

1. Proyecto urbanístico en escala 1:500 en el cual se indiquen las afectaciones, vías obligadas y propuestas, aislamientos, número de viviendas, alturas de ellas, número de parqueaderos y su correspondiente cuadro general de área (lotes, vías, zonas, comunes, entre otras) considerando sus porcentajes y anotaciones sobre fondo y frente de cada lote, con índices de ocupación y construcción.

NOTA 1: Para lotes con servicios se requiere especificar lo concerniente a vivienda y su planteamiento arquitectónico deberá aprobarse simultáneamente.

NOTA 2: Con respecto a las áreas para zonas verdes y servicios comunales, la oficina de Planeación podrá variar la localización propuesta si ella no corresponde a los mejores intereses de la comunidad, o recibir el pago de las áreas respectivas en dinero, al precio del metro cuadrado según el valor comercial, en el caso de que el uso previsto no sea indispensable o las fajas propuestas resulten inadecuadas. (El avalúo del predio será hecho por un perito inscrito en Catastro Departamental y/a costa del urbanizador o parcelador).

2. Proyecto de redes y memorias de cálculos de servicios públicos de acueducto y alcantarillado firmados por ingeniero civil, hidráulico o sanitario, aprobado por la Secretaría de Planeación o la oficina de Servicios Públicos, si existe.
3. Proyecto de redes y memoria de cálculo de servicio de energía y teléfonos, firmados por ingeniero eléctrico o electrónico, aprobados por la entidad competente (EADE).
4. Memorias de los estudios de suelos.
5. Diseño de vías y rasantes, firmado por ingeniero civil y aprobado por la Secretaría de Obras Públicas.
6. Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el Concejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura, del profesional responsable de la ejecución de las obras.
7. Todos los profesionales firmantes, deberán estar inscritos en el Registro de Profesionales de la Dirección de Planeación.
8. Todas aquellas personas naturales o jurídicas que proyecten urbanizar o

parcelar y ejercer actividades de ventas de cinco o más inmuebles destinados a vivienda, deberán estar inscritos ante Planeación Municipal y la Superintendencia de Sociedades como urbanizadores, para ejercer sobre ellos el control que demanda la Ley 66 de 1968 y el Decreto 78 de 1987 (Ley de vivienda).

9. El cumplimiento de todos los requisitos que la Resolución de licencia señale.

**PARÁGRAFO 1:** La ejecución de las obras solo podrá iniciarse una vez se radique completamente el proyecto de Acuerdo al acto administrativo que concede la licencia y se cancelen los impuestos y tasas correspondientes, así mismo, deberá notificarse oportunamente a la Dirección de Planeación Municipal, la fecha de inicio de las obras constructivas.

En caso de destrucción de la edificación amparada por la licencia de construcción, por causa atribuible a fuerza mayor o caso fortuito, podrá iniciarse el proceso de reconstrucción con la sola revalidación de la tarjeta de alineamiento y sin lugar al pago de nuevo impuesto de delineamiento, siempre y cuando se conserven las mismas especificaciones amparadas en dicha licencia.

**PARÁGRAFO 2,** Las Vías (sub-base, base, carpeta de rodadura, cunetas, andenes, entre otros) y otros servicios públicos estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

**PARÁGRAFO 3:** toda construcción genera el pago del Impuesto de Delineación y la Tasa de Hilos.

**ARTÍCULO 131.** DE LA RADICACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN para radicar el proyecto se deberá presentar:

1. Tarjeta de alineamiento para cada una de las construcciones a realizar.
2. Dos (2) copias heliográficas de planos arquitectónicos que incluyan:
  - a. Localización zona urbana. Escala 1:2000. Zona rural. Escala 1:10.000.
  - b. Plantas fundaciones y desagües. Escala 1:50
  - c. Planta de distribución, especificando ambientes. Escala 1:50
  - d. Planta de techos, indicando materiales. Escala 1:50
  - e. Cortes (Longitudinal y transversal) y detalles, indicando alturas, fachada indicando materiales a emplear. Escala 1:50

f. Cuadro de áreas detallando el frente, el fondo y el área del lote, al igual que área construida, área libre y área total por cada unidad de vivienda y además de áreas comunes para más de una unidad de vivienda y la sección vial Escala 1:2000

3. Copia del estudio de suelos, para construcciones de tres o más pisos. Sin embargo, a criterio de Planeación deberán presentarlo aquellas construcciones que por su magnitud y características lo ameriten.

4. Cuando se trate de edificaciones multifamiliares o en altura (mayor de tres pisos) el profesional encargado de la obra deberá presentar su tarjeta profesional expedida por el Concejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

5. Cumplimiento de todos los requisitos que la Resolución de Licencia señale.

**PARÁGRAFO 1.** Todos los planos deben estar debidamente acotados. Los arquitectónicos, firmados por arquitecto y los estructurales por ingeniero civil, ambos profesionales con Tarjeta Profesional vigente.

**PARÁGRAFO 2,** Si en cualquier proceso urbanístico se solicita como requisito allegar un documento que anteriormente se entregó la Dirección de Planeación y permanece vigente, este solo se citará como entregado.

**PARÁGRAFO 3.** Todo desarrollo constructivo con destino a vivienda unifamiliar o bifamiliar, ubicado dentro del área urbana del Municipio que no haga parte de un proyecto urbanístico y que cumpla con las áreas mínimas y retiros establecidos en el presente Esquema podrá obtener licencia de construcción presentando los documentos señalados en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo. La vigencia de esta licencia será de un (1) AÑO.

**ARTÍCULO 132. DE LA TARJETA DE ALINEAMIENTO.** Para Todas las construcciones a realizar deberá obtenerse previamente la tarjeta de alineamiento presentando los siguientes documentos:

1. Paz y salvo Municipal máximo de un (1) mes de expedido.
2. Disponibilidad de Servios Públicos.
3. Formato debidamente diligenciado.

**ARTÍCULO 133. DE LOS TRÁMITES SIMULTÁNEOS O DE LA CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA O POR ETAPAS:** Conjuntamente con la licencia de urbanización o parcelación, el interesado podrá solicitar alineamiento y licencia de construcción simultánea o por etapas.

En este evento la licencia de urbanización o parcelación comprende la totalidad

del proyecto, pero el recibo podrá ser para cada una de las etapas previstas.

Cuando se trate de construir simultáneamente, la oficina de Planeación demandará que cada una de las etapas resulte autosuficiente en todos los aspectos y así se señalará claramente en el respectivo proyecto.

Los trámites para urbanización, parcelación y construcción simultáneos serán los estipulados en los artículos 127, 128, 129, 130, 131.

La información requerida será la señalada en los artículos del inciso anterior y el cumplimiento de los requisitos exigidos para obtener la licencia de construcción que se señalan.

**PARÁGRAFO.** En todos los casos en que se presenten variaciones al proyecto urbanístico inicial debe presentarse nuevamente el proyecto técnico que corresponda con lo que será ejecutado y debe cumplir toda la normatividad del presente Esquema para su aprobación.

**ARTÍCULO 134. TÉRMINOS DE DECISIÓN.** El Municipio tiene 90 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización, parcelación, y construcción (Artículo 63, Ley 99 de 1989).

Una vez en firme la resolución de licencia el interesado deberá radicar el proyecto dentro del tiempo previsto en ella y cumplido este trámite podrá ejecutar las obras de urbanismo respectivas, pero no podrá iniciar las obras de construcción hasta no proveerse de la licencia de construcción, a menos que se haya tramitado y obtenido licencia para urbanizar y construir simultáneamente, en los términos de este Esquema.

**ARTÍCULO 135. ENTREGA y RECIBO DE URBANIZACIONES, DE PARCELACIONES y CONSTRUCCIONES:** Ejecutadas las diversas obras urbanísticas el interesado hará entrega mediante actas de la infraestructura de servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, gas teléfono) ante las entidades correspondientes, y de lo relacionado con vías, andenes, cordones, zonas verdes y servicios comunales y, demás, obras exigibles, por la Oficina de Planeación. La Dirección de Planeación certificara sobre las áreas a recibir.

Cumplido lo anterior la Dirección de Planeación expedirá el certificado de concordancia, para que el municipio, mediante Acta, dé por recibida la urbanización o parcelación, una vez se acepten como satisfactorios los siguientes documentos:

- Las Actas a que se refiere el inciso primero de este artículo.
- Escritura pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se considere los linderos del predio y las áreas

de cesión obligatorias y de uso público señaladas gráficamente desarrollados por escrito.

- Adecuación de las áreas previstas para servicios comunales.
- Póliza de estabilidad de las obras de urbanización, o parcelación otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida en Colombia, vigente por dos (2) años contados a partir de la fecha correspondiente a las actas de entrega respectivas y por un valor equivalente al 10% de dichas obras.

Recibida oficialmente la urbanización o parcelación, el interesado podrá iniciar los trámites para obtener el permiso de ventas del proyecto, de conformidad con las exigencias establecidas.

### **CAPÍTULO III. DE LOS PERMISOS**

**ARTÍCULO 136.** DE LOS TRÁMITES PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR Y REPARAR. Para ampliar, modificar, adecuar y reparar en el Municipio deberán cumplirse los siguientes pasos:

- Obtener el permiso
- Radicar el proyecto

**ARTÍCULO 137.** DE LOS PERMISOS PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR, REPARAR Y LEGALIZAR ÁREAS MAYORES A 30 M2: Para este caso el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción y dos copias heliográficas donde se considere lo existente y lo modificado y/o ampliado respectivamente, cumpliendo lo especificado anteriormente.

**ARTÍCULO 138.** DE LOS PERMISOS PARA MODIFICAR, AMPLIAR, ADECUAR, REPARAR Y LEGALIZAR ÁREAS MENORES DE 30 M2. Toda persona que pretenda introducir modificaciones o ampliaciones en la construcción existente, deberá llenar los siguientes requisitos:

- Formato de solicitud debidamente diligenciado especificando áreas de reforma y adiciones, anexando paz y salvo municipal vigente.
- Si las modificaciones o ampliaciones tienen relación directa con la vía pública, debe alineamiento vigente.
- En caso de considerar elementos constructivos que por su conformación exijan cálculos estructurales como son losas, pórticos, vigas, etc. deberán presentarse junto con su esquema estructural y debidamente firmado por



ingeniero civil .

- Adjuntar licencia de construcción o permiso de legalización.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando se trate de casos especiales de modificación o ampliación como sustitución de techos de teja por losa de concreto, la Dirección de Planeación sólo autorizará la licencia correspondiente, cuando se presente conjuntamente con la solicitud, el proyecto de construcción de la planta superior. En este caso deberán llenarse todos los requisitos exigidos para construcción nueva.

**PARÁGRAFO 2.** Las modificaciones, ampliaciones, adecuaciones y reparaciones menores a 30 m<sup>2</sup> no generan el pago de Impuestos de Delineación.

**ARTÍCULO 139. PARA REVALIDAR ALINEAMIENTOS.** Todo alineamiento tiene una duración de doce (12) meses, una vez vencido requiere para su revalidación los siguientes requisitos:

- a. Formato de solicitud debidamente diligenciado.
- b. Tarjeta del alineamiento anterior.
- c. Pago de la tasa que por este concepto se genere.
- d. Paz y Salvo Municipal.

**PARÁGRAFO:** La tarjeta de hilos no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra.

**ARTÍCULO 140. PARA LEGALIZAR CONSTRUCCIONES QUE SE CONSTRUYAN SIN LICENCIA DESPUES DE APROBADO EL E.O.T.** Toda construcción que se realice sin la licencia necesaria y cumpla con las normas del presente Esquema podrá ser legalizada presentando el levantamiento correspondiente, cumpliendo con los requisitos exigidos para la presentación de planos. Para construcciones de dos pisos o más, anexar certificado de resistencia estructural firmado por Ingeniero Civil, matriculado. El impuesto de delineación se liquidará con base en la fecha de solicitud y se incrementará un 50% por construir sin permiso.

**ARTÍCULO 141. PARA LEGALIZAR CONSTRUCCIONES ANTERIORES A LA APROBACIÓN DEL E.O.T:** Cuando se quiera legalizar una construcción que se haya iniciado antes de la aprobación del E.O.T., la Dirección de Planeación no liquidará impuestos de delineación y se dará cumplimiento a los exigidos por la Oficina de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO:** No podrán legalizarse las áreas afectadas al uso público. Para las ejecutadas con anterioridad al Acto Administrativo de afectación la Dirección de Planeación hará un inventario de sus condiciones físicas al momento de dicho acto.

**ARTÍCULO 142. PARA SELLAR PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Los siguientes serán los requisitos para la aprobación de planos con destino a la propiedad horizontal.

- Paz y salvo municipal.
- Licencia de Construcción.
- Dos (2) copias heliográficas de los planos completos del levantamiento del inmueble. Los planos deben indicar las áreas privadas de cada propietario tanto construidas, libres y totales de cada unidad de vivienda, áreas comunes construidas y libres (vacíos, antejardines, entre otros). Además deben indicar nomenclatura de planta, fachada, localización, entre otros. Además deben indicar nomenclatura de planta, fachada, localización.

**ARTÍCULO 143. PARA EL PERMISO DE DEMOLICIÓN:** El interesado en una demolición ya sea porque amenace ruina o porque va a desarrollar un proyecto, debe presentar los siguientes requisitos para obtener el permiso de demolición.

- Diligenciar formato de solicitud.
- Anexar paz y salvo municipal.
- Recibo de pago del Impuesto del nuevo proyecto a construir.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando la demolición sea ordenada por autoridad competente, se prescindirá de los requisitos anteriores y sólo se presentará la orden del funcionario que la dispuso.

**PARÁGRAFO 2.** Si la demolición se realiza sin autorización y sin mediar orden de autoridad competente, se impondrá sanción de acuerdo al Capítulo VI, del artículo 63 de la ley 99 de 1989.

**PARÁGRAFO 3.** La Oficina de Planeación estudiará la documentación aportada y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural histórico o arquitectónico, se otorgará el permiso de demolición. El interesado deberá cancelar la tasa que por ocupación transitoria de vía pública se genere, previa autorización de esta dependencia, igualmente, es obligatorio la debida señalización y protección al peatón en el transcurso de las obras constructivas que se realicen.

**ARTÍCULO 144. PARA EL CERRAMIENTO DE LOS LOTES:** Para cerramiento de los lotes se requiere tramitar el formato de solicitud de hilos.

**PARÁGRAFO:** El cerramiento se ejecutará conforme a lo dispuesto por este Esquema para cerramiento de predios de cada sector.

**ARTÍCULO 145. PARA SOLICITAR NOMENCLATURA:** La nomenclatura se requiere en toda edificación dentro del perímetro urbano y suburbano, en los núcleos urbanos definidos por este Esquema. Para su solicitud.

- Diligenciar formato de solicitud.
- Adjuntar licencia de construcción o el permiso respectivo.
- Indicar nomenclatura de los predios adyacentes.
- Paz y salvo municipal.
- Acreditar el pago de la tasa respectiva.

**ARTÍCULO 146. PARA RECTIFICAR NUMERACIÓN:** Para la rectificación de la numeración, se procederá a la actualización o corrección en la licencia de construcción para lo cual se requiere:

- Diligenciar formato de solicitud.
- Licencia de construcción.

**ARTICULO 147. PARA LA CERTIFICACION DE NOMENCLATURA.** Cuando se requiera certificación de nomenclatura para fines legales u otros, es necesario, una solicitud escrita dirigida al Director de Planeación acompañada del recibo de pago correspondiente, en la cual se indicará la localización exacta del inmueble y si se tiene o no licencia de construcción.

**ARTÍCULO 148. PARA PROYECTOS INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIALES.** Cualquier persona que promueva un proyecto industrial, deberá cumplir los siguientes pasos:

- Obtener certificado de ubicación.
- Concepto favorable del Comité de ambiental expedida por desarrollo rural y CORANTIOQUIA.
- Obtener Licencia de Construcción.
- Obtener Licencia de Funcionamiento.

**ARTÍCULO 149. PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES:** Puede partirse o integrarse cualquier predio, construido o no, siempre y cuando cumpla con las áreas mínimas y las normas urbanísticas establecidas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Diligenciar formato de solicitud.
2. Paz y salvo municipal.
3. Dos copias de planos indicando áreas, partición y/o integración.

**ARTÍCULO 150. DE LOS PERMISOS DE VENTA PARA LOS PROMOTORES DE URBANIZACIONES y PARCELACIONES.** Toda persona natural o jurídica que promueva la realización de un proyecto de cinco o más unidades de vivienda, deberá solicitar permiso para desarrollar la actividad de comercialización de los bienes urbanizados.

Lo anterior con el fin de determinar la responsabilidad adquirida con los propietarios o compradores de lotes o viviendas.

El permiso se solicitará por escrito y se señalará con claridad el proyecto.

La duración del permiso es sólo de doce (12) meses y se renovará por igual período previa solicitud.

**PARÁGRAFO:** Cualquier persona podrá dirigirse a la Dirección de Planeación para solicitar certificación sobre la existencia del permiso previo el pago de la tasa correspondiente.

**ARTÍCULO 151. PARA EL PERMISO DE VENTA:** Una vez radicado el proyecto de construcción por la Dirección de Planeación el interesado debe solicitar el permiso de venta. Este permiso se otorgará de acuerdo a los requisitos que al efecto señala el decreto Ley 078 de 1987 y demás normas vigentes, Requisitos:

- Solicitud suscrita por el interesado o el representante legal, indicando nombre de la Empresa y del proyecto de urbanización,
- Certificado de paz y salvo de industria y comercio si se trata de empresa.
- Certificado de paz y salvo con la Superintendencia de Sociedades con un máximo de treinta (30) días.
- Copia autenticada de la escritura de adquisición de los terrenos.
- Certificado de Libertad y de tradición a 20 años, con no más de 45 días de

expedida.

- Dos juegos de los modelo de contratos a celebrar (promesas, venta, escrituras).
- Constancia autenticada del acreedor hipotecario que se obliga a liberar los lotes o construcciones a medida que se vayan enajenando.
- Copia autenticada del reglamento de propiedad horizontal.
- Copia autenticada del acta de autorización de asamblea, junta de socios o junta directiva, si las facultades son limitadas y el proyecto para enajenar si así lo amerita.
- Copia de la tarjeta de licencia de construcción.
- Certificado de profesional responsable de la urbanización o construcción, en la que se acredite que la obra se ceñirá a las licencias aprobadas, se adelantará con criterio técnico y se construirá con materiales de primera calidad.
- Dos juegos completos de los planos radicados.
- Formulario sobre la ejecución del presupuesto y el avance de los trabajos ejecutados.
- Balance general y estado de pérdidas y ganancias, con información sobre estudio económico y flujo de aplicación de fondos, certificado por contador público.

**PARÁGRAFO** : La Dirección de Planeación resolverá la petición en un plazo de treinta (30 días).

**ARTÍCULO 152.** PARA EL PERMISO DE VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Cuando la promoción de viviendas de interés Social se realice por personas jurídicas de orden privado, deberá solicitar el permiso de venta si se trata de Asociaciones; en este caso los requisitos son los mismos señalados para cualquier desarrollo residencial. Se cumplen todos los indicados en el artículo precedente.

**ARTÍCULO 153.** PERMISO PARA CONSTITUIR GRAVAMEN O APLICACIÓN DE HIPOTECA: Requisitos:

- Solicitud debidamente diligenciada indicar el número de Resolución.
- Folio de matrícula inmobiliaria.

- Certificado de la entidad financiera
- Con base en lo anterior se otorga el permiso por Planeación mediante resolución motivada.

**ARTÍCULO 154. PERMISO PARA APARTAMENTO O CASA MODELO.**  
Requisitos:

- Haber obtenido el permiso de venta.
- Inventario de los elementos de dotación del inmueble.
- Se resuelve el permiso antes de 30 días.

**ARTÍCULO 155. PARA INSTALAR VALLAS y AVISOS PUBLICITARIOS:** El interesado en obtener autorización para instalar vallas o avisos publicitarios, deberá solicitar permiso a la Dirección de Planeación llenando los siguientes requisitos:

- Diligenciar formato de solicitud indicado y periodo de tiempo deseado.
- Adjuntar el esquema o diseño en escala y color, indicando especificaciones, el mensaje o contenido y las dimensiones.
- Señalar con claridad la ubicación, si se trata de zona de espacio público solicitar autorización del particular si esta en zona privada.
- Cancelar los impuestos correspondientes (código de rentas municipales).

#### **CAPÍTULO IV.** **DE LOS CONCEPTOS DEL DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 156. DEL TRÁMITE DE QUEJAS y DE LA INSPECCIÓN OCULAR:** El interesado en presentar una queja o reclamo, podrá solicitar o requerir una aclaración acerca de cualquier irregularidad de tipo urbanístico, así como denunciar la violación de normas del espacio público , etc. Requisitos:

- Solicitud escrita dirigida al Director de Planeación Municipal.
- Indicar la localización del proyecto con su dirección.
- Hacer una explicación escrita de las irregularidades o hechos.
- Si se ha violentado alguna norma o se atenta contra el espacio público explicar.

Con base en la denuncia la Dirección de Planeación, procederá a practicar una inspección ocular para verificar los hechos denunciados.

La decisión que sobre el particular se adopte, deberá notificarse al afectado por escrito en un plazo no superior a sesenta (60) días el trámite deberá continuarse ante la Inspección Municipal de Policía.

**ARTÍCULO 157. PERITAZGOS EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIENES AL USO PÚBLICO:** Para los efectos de restitución de bienes al uso público, la Dirección de Planeación solicitará a la Inspección Urbana de policía, la asignación de peritos, informando claramente la situación, el asunto que se pretende restituir y la dirección exacta,

**ARTÍCULO 158. TRÁMITE CONCEPTO DE UBICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO.** Las licencias para el funcionamiento de establecimientos abiertos al público se tramitan ante la Secretaría General de la Alcaldía.

Es requisito indispensable el concepto previo de planeación municipal previa inspección ocular al inmueble.

## **TÍTULO NOVENO. DE LOS IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES**

### **CAPÍTULO I. DE LA ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 159. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN.** Para todo lo relacionado con la aplicación del presente Acuerdo se determina la sectorización establecida en los Artículos del presente Esquema, según las condiciones socioeconómicas de los habitantes, las características físicas y el entorno de las edificaciones de cada una.

### **CAPÍTULO II. DE LA BASE PARA LA LIQUIDACIÓN**

**ARTÍCULO 160. BASE PARA LA LIQUIDACIÓN.** La liquidación y cobro del impuesto de delineación se hará con la base para la liquidación establecida de acuerdo con la zona y el tipo de construcción.

- zona1. La base de la liquidación será 1.8 Salarios mínimos legales diarios vigentes, por cada metro cuadrado construido.

➤ zona2. La base de la liquidación avalúo será 1.7 Salarios mínimos legales diarios vigentes, por cada metro cuadrado construido.

zona3. La base de la liquidación será 2.0 Salarios mínimos legales diarios vigentes, por cada metro cuadrado construido.

zona4. La base de la liquidación será 1.4 salarios mínimos legales diarios vigentes, por cada metro cuadrado construido.

zona5. La base de la liquidación será 1.7 salarios mínimos legales diarios vigentes, por cada metro cuadrado construido.

**PARAGRAFO:** La base de la liquidación para las zonas urbanas de los Corregimiento de Puerto Valdivia y de Raudal será de 1.0 salarios mínimos legales diarios, por cada metro cuadrado construido.

**ARTÍCULO 161. PARA EL RESTO DEL TERRITORIO.** Para las construcciones que se proyecte adelantar por fuera de la zonificación definida, se establecen, para efectos de la liquidación y el cobro del impuesto de Delineación, la siguiente base de liquidación:

- Vivienda campestre: La base de la liquidación será de 1 salario mínimo legal diario vigente, por cada metro cuadrado construido.
- Vivienda campesina: La base de la liquidación será de 0.5 salarios mínimos legal diario vigente, por cada metro cuadrado construido.
- Establos y similares: La base de la liquidación será de 0.2 salarios mínimos legal diario vigente, por cada metro cuadrado construido.
- Galpones: La base de la liquidación será de 0.15 salarios mínimos legal diario vigente, por cada metro cuadrado construido.
- Viveros e invernaderos: La base de la liquidación será de 0.04 salarios mínimos legal diario vigente, por cada metro cuadrado construido.

**PARÁGRAFO:** Toda construcción que no pueda asimilarse a las anteriores definiciones, destinadas a oficinas, industrias, entre otras, se clasificará para la liquidación y cobro del impuesto de delineación dentro de la zona 1 establecida en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 162. CONSTRUCCIONES ESPECIALES:** Para todo tipo de construcción no cubierta, tales como placas polideportivas, piscinas, estanques, escenarios deportivos, etc. se tomará como base para la liquidación, previa revisión por parte del Director de Planeación, el presupuesto real actualizado de



construcción presentado por el interesado y la tarifa será del 1%.

### **CAPÍTULO III. DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN**

**ARTÍCULO 163. BASE DE COBRO.** La base de cobro de la construcción se calcula multiplicando el área construida por la base de la liquidación según el tipo de obra a ejecutarse determinado por este Acuerdo (construcción, ampliación, modificación, reparación).

**ARTÍCULO 164. LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO:** Con apoyo en las bases fijas en el capítulo anterior, la liquidación del impuesto de delineación, se hará aplicando el uno por ciento (1.0%) a la base de cobro de la construcción, para todas las tipologías establecidas en el Municipio excepto para vivienda campestre, establos y similares, galpones y viveros e invernaderos, para los que la liquidación del impuesto de delineación se hará aplicando el 20% a la base de cobro de la construcción.

**PARÁGRAFO:** Cuando se trate de modificaciones, adecuaciones y reparaciones mayores a 30 m<sup>2</sup> se hará tomando el 0.50% de la base de cobro de la construcción correspondiente según la zona y la clasificación.

**ARTÍCULO 165. PLAZO PARA EL PAGO:** El plazo para el pago del impuesto de delineación será de treinta (30) días solares luego de su liquidación.

Vencido este plazo, se cobrarán intereses moratorios a la tasa que para el mismo efecto rige respecto del Impuesto de Renta y Complementarios. La liquidación de este impuesto se hará con la fecha de radicación del proyecto.

### **CAPÍTULO IV. DE LAS TASAS**

**ARTÍCULO 166. DE LA TASA DE HILOS.** La tasa de hilos se liquidará para todas las zonas de Valdivia, Puerto Valdivia y Raudal con un (1) salario mínimo legal vigente diario.

**PARÁGRAFO 1:** Para las Asociaciones de Vivienda por autoconstrucción o autogestión, legalmente reconocidas, se cobrará 0.15 salarios mínimos legales vigentes diarios.

**PARÁGRAFO 2:** Esta tasa deberá cancelarse previo a la solicitud.

**ARTÍCULO 167. DE LA TASA DE NOMENCLATURA.** Se cobrará la tasa de nomenclatura en los siguientes casos:

- A las construcciones nuevas que generen nueva destinación.
- En la modificaciones que generen nuevas destinaciones.

**PARÁGRAFO :** La tasa de nomenclatura será la suma equivalente a medio (1/2) salario mínimo legal vigente diario por cada destinación, excepto para las construcciones que levanten las asociaciones de vivienda por autoconstrucción o autogestión legalmente establecidas y reconocidas en el Municipio, que pagarán el equivalente a 0.30 salarios mínimos diarios legales por cada destinación.

**ARTÍCULO 168. DE LOS CERTIFICADOS.** Todo certificado expedido por la Dirección de Planeación causara una tasa equivalente a 0.5 salarios mínimos legales vigentes diarios, que deberá ser pagado previamente. Lo recaudado por estos conceptos se destinará al Fondo del Espacio Público para la compra de predios afectados al uso público.

**PARÁGRAFO:** Los certificados de que se habla en este Artículo son: Certificado de Ubicación y uso del suelo, de entrega y recibo de urbanizaciones, certificado de nomenclatura, de permisos de venta, certificado de concordancia.

**ARTÍCULO 169. DE LA TASA DE OCUPACION DE VÍAS.** Para la ocupación transitoria de vías públicas, previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal, deberá cancelarse una tasa por ocupación equivalente al 40% de un salario mínimo diario legal vigente, por cada día o fracción de día de ocupación. Lo recaudado por este concepto se destinará al Fondo del Espacio Público FODEP.

**PARAGRAFO 1:** La tasa de ocupación de vías se cobrará a partir del 4 día.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando se autorice la ocupación de las vías en forma transitoria y por necesidades del servicio, la misma deberá limitarse al área estrictamente necesaria y deberá señalizarse y dejarse completamente limpia.

**ARTÍCULO 170.** Las tarifas para las densidades de vivienda Rural y Suburbana

## CAPÍTULO V.

### OBRAS DE ENLUCIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN

**ARTÍCULO 171. TRABAJOS SOBRE FACHADAS:** Los trabajos que se realicen sobre fachadas, distintos a los de conservación, manteniendo el acabado y el color, que impliquen cambios en su estructura tales como nuevos acabados y reformas en general requieren la expedición de permiso por parte de la Dirección de Planeación pero no liquidación ni pago de impuestos de delineación.

**ARTÍCULO 172. OBRAS MÍNIMAS.** Las obras que por su naturaleza se clasifiquen como de enlucimiento, conservación y reparación tales como: revoque, cambio de pisos, enchapados, pinturas, etc. que no impliquen la demolición o construcción de muros, divisiones, etc., no requiere permisos de construcción ni generan impuestos de delineación.

## **CAPÍTULO VI. DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 173. SANCIONES URBANÍSTICAS.** Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 66 de la Ley 99 de 1989, el Alcalde Municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción a las normas contenidas en el presente Acuerdo.

- Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y cien (100) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola, o cuando Esta haya caducado, o en contravención a lo presupuestado en ella además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes cada una para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, para quienes usen un inmueble careciendo de Esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y de la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte de inmueble no autorizado o construida en contravención a lo previsto en la licencia.
- Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de la dirección de Planeación, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque zona verde.

**PARÁGRAFO:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de vivienda de interés social.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola definida se registrará según lo disponga el Esquema Normativo Ambiental y las Normas de CORANTIOQU IA.

**ARTÍCULO 174. DE LAS CONTRAVENCIONES.** Constituye contravención de policía toda violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, Al infractor se le impondrá sanción de suspensión o demolición de las obras construidas y de multas, según la gravedad de la infracción, en cuantías que no podrán ser superiores al valor catastral del predio ni inferiores al valor de la obra ejecutada, En caso de que el valor de las obras sea superior al avalúo, el valor de la obra constituirá el límite superior.

**ARTÍCULO 175. AUTORIDAD COMPETENTE.** La dirección de Planeación es para el Municipio la autoridad competente.

**ARTÍCULO 176. VIVIENDA POR AUTO CONSTRUCCIÓN.** Los socios de los grupos de vivienda por autoconstrucción legalmente constituidos y con los respectivos permisos otorgados por la Oficina de Planeación Municipal pagarán los impuestos y tasas de que habla este Acuerdo a partir del momento en que a cada uno de ellos se le legalice su propiedad. El derecho consagrado en este artículo se ejercerá dentro de los 12 meses siguientes a la publicación de este Acuerdo.

**TÍTULO DECIMO.  
IMPLEMENTACIÓN E INSTRUMENTACIÓN**

**CAPÍTULO I.  
INSTRUMENTOS y TRATAMIENTO**

**ARTÍCULO 177. APLICACIÓN.** Para efectos de desarrollo territorial y municipal, se faculta al Señor Alcalde municipal, para que gestione y lidere todos los proyectos contenidos en el plan, de acuerdo con las prioridades y posibilidades de inversión en el municipio.

**ARTÍCULO 178. INSTRUMENTOS.** Se determina y establece todos los instrumentos necesarios que brinda la ley para llevar a cabo dicho plan, entre ellos: los planes parciales, las unidades de actuación urbanística, las unidades de

actuación ambiental y el desarrollo prioritario.

**PARÁGRAFO.** El municipio podrá hacer uso de los demás instrumentos que considere necesarios para convertir en acciones concretas todos los programas y proyectos formulados por el, dentro de las dimensiones temporales, económicas, sociales, administrativas y ambientales que se determinen.

**ARTÍCULO 179. PROYECTOS Y TRATAMIENTOS.** Es el conjunto de actuaciones dirigidas a la adquisición de los principales objetivos y metas del plan y podrán estar liderados por el Alcalde Municipal o por alguna de sus dependencias administrativas.

**PARÁGRAFO.** Estos proyectos y tratamientos deben responder adecuadamente a las tendencias del desarrollo territorial y se debe involucrar como componente fundamental, la participación ciudadana.

#### **ARTICULO 180. PROYECTOS A CORTO PLAZO.**

- Dotación de Escuelas.
- Adquisición de equipos de computo.
- Remodelación Escuelas Veredales.
- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Programa de Residuos Sólidos.
- Construcción Unidades Sanitarias Familiares.
- Tanque de almacenamiento para agua potable.
- Construcción de Alcantarillado Cabecera.
- Construcción Placas Polideportivas.
- Construcción Cancha de Fútbol.
- Construcción Coliseo Cubierto.
- Construcción Viviendas
- Mantenimiento Infraestructura Vial.
- Construcción Matero.
- Electrificación Veredas.
- Construcción de parques en espacio público.

#### **ARTICULO 181. PROYECTOS A MEDIANO PLAZO.**

- Coliseo Puerto Valdivia.
- Apertura de vías para las veredas hasta la quebrada.
- Construcción de placas polideportivas.
- Construcción de zonas verdes.
- Pavimentaciones urbanas.
- Pavimentaciones Puerto Valdivia.
- Optimización de los Sistemas de acueducto y alcantarillado.
- Construcción y reparación de puentes veredales.
- Programas de prevención y promoción

- Mantenimiento de caminos veredales.
- Programas de salud y bienestar social.
- Reforestación de las diferentes microcuencas del municipio.
- Protección de microcuencas que surten acueductos urbanos y rurales.
- Adecuación del relleno sanitario.
- Implementación de cultivos hidropónicos.
- Establecimientos de estanques piscícolas.
- Creación de centros de acopio de leche.
- Apoyo y capacitación a productores agropecuarios.
- Establecimiento de programas de especies menores.
- Fortalecimiento de la seguridad alimentaria de la población.
- Fortalecimiento de la recreación y el deporte.
- Implementación de bibliotecas municipales y rurales.
- Promoción e implementación de los diferentes modelos de artes plásticas.
- Apoyo y fortalecimiento de bandas musicales marciales y de música.
- Conformación del cuerpo de bomberos voluntarios.
- Atención a la población desplazada.
- Atención y prevención de desastres.
- Implementación de programas del adulto mayor, la mujer, la niñez, la juventud y la población discapacitada.

#### **ARTICULO 182. PROYECTOS A LARGO PLAZO.**

- Apertura de vías de la cabecera hasta las quebradas.
- Pavimentaciones urbanas.
- Construcción de cables aéreos hasta las veredas del municipio.
- Construcción ecoparque municipal.
- Optimización de los sistemas de acueducto y alcantarillado rurales.
- Mejoramientos de vivienda urbanos y rurales.
- Construcción de puentes rurales.
- Mantenimiento de caminos de herradura.
- Reforestación de las diferentes microcuencas del municipio.
- Protección de las microcuencas que surten los diferentes acueductos.
- Reforestación de tierras degradadas por la minería.
- Implementación de cultivos hidropónicos.
- Establecimiento de 1000 Hs de cultivo de plátano, cacao y caucho.
- Apoyo y capacitación a productores agropecuarios.
- Establecimiento de programas de especies menores.
- Fortalecimiento de la seguridad alimentaria de la población.
- Fortalecimiento de la recreación y el deporte.
- Implementación de bibliotecas municipales y rurales.
- Fortalecimiento de las veedurías y asamblea constituyente.

### **CAPÍTULO II.** **PROGRAMA DE EJECUCIÓN y VIGENCIA**

**ARTÍCULO 183. EL PROGRAMA ACTUAL.** El Programa de ejecución para el año 2005-2007 del esquema de ordenamiento territorial es el establecido en el Plan Operativo Anual de Inversión -POAI.

El programa de ejecución de los alcaldes consta de tres periodos:

Primer periodo es el de corto plazo, Segundo periodo es el de medio plazo y el tercer periodo es el de largo plazo.

### **TÍTULO ONCE. DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 184. DE LOS ESQUEMAS NORMATIVOS.** El Esquema Orgánico de Planeación será desarrollado en sus aspectos específicos por los siguientes seis (6) Esquemas Normativos: de Urbanismo, de servicios Públicos, de Vivienda, Fiscal y Financiera, Ambiental y del Comercio.

**ARTÍCULO 185. PRINCIPIO DE COMPENSACIÓN,** Para los predios afectados por retiros a quebradas, vías públicas y las edificaciones de valor patrimonial podrán, a juicio de la Dirección de Planeación variar las determinantes urbanísticas en cuanto a densidad, área, altura de pisos, porcentaje de ocupación, etc., Esta consideración podrá tenerse en cuenta en proyectos que enriquezcan en calidad espacial y amoblamiento urbano el área pública del Municipio, presentando una adecuada relación entre área libre y área construida. Al efecto se protocolizará mediante Acta de Convenio y Compromiso el Acuerdo concertado entre el Municipio y el Particular y en la cual se estipulen las sanciones respectivas por incumplimiento.

**ARTÍCULO 186. FORTALECIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN.** El Alcalde Municipal mediante Decreto adoptará los mecanismos y reglamentaciones que permitan el fortalecimiento de la Dirección de Planeación en los siguientes temas:

- Registro de Profesionales con tarjeta profesional vigente.
- Adopción del logotipo.
- Adopción de los diferentes Formatos.
- Institucionaliza el Programa de asesoría Ciudadana P. A. C.

**PARAGRAFO:** Los diferentes formatos no tendrán ningún costo

**ARTÍCULO 187. DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS.** Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Esquema y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su

funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se toleran hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado por traslado a otro sector de admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación para el caso de que se trate. En estos casos La Dirección de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de re ubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Esquema, fijando el plazo para su traslado si fuese necesario.

**PARÁGRAFO:** Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos, etc. que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.

**ARTÍCULO 188. ÁREAS MENORES A LAS ESTIPULADAS.** Para predios existentes que no cumplan las áreas establecidas en el presente Esquema podrán desarrollarse a juicio de la Dirección de Planeación cumpliendo condiciones de retiros, ventilación, iluminación y en general una adecuada disposición de los espacios.

**ARTÍCULO 189. EDIFICACIONES VALOR PATRIMONIAL.** Edificaciones de valor patrimonial contempladas como la Iglesia Casa de la Cultura, Cementerio, Iglesia de Puerto Valdivia, se regirán para el pago de Impuesto predial a partir de enero del 2005 según el manual de reforma tributaria del Municipio.

**PARÁGRAFO:** El propietario velará por la conservación y mantenimiento de la edificación en condiciones aceptables de lo contrario perderá el incentivo de que habla este Artículo, previa evaluación.

**ARTICULO 190.** Implementar en el corto plazo el cumplimiento del Decreto 838 de 2005, sobre disposición final de residuos solidos, dentro del proyecto plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS), e incorporar las conclusiones del estudio al E.O.T., mediante el procedimiento de revisión.

**ARTICULO 191.** Determinar en el corto plazo las densidades de vivienda para el suelo rural (rural y suburbano) a partir de la aplicación de la metodología para las densidades de vivienda rural elaborada por Corantioquia, para lo cual esta corporación autonoma regionaol prestará la asesoría necesaria, previa solicitud del municipio.

**ARTICULO 192.** Exonerar del impuesto de construcción los proyectos de construcción de vivienda de interés social presentados y avalados por la administración municipal.



**ARTICULO 193.** Autorizar al alcalde de turno para establecer la oportunidad de revisión y actualización del Esquema de Ordenamiento Territorial en su componente urbano en razón de la vigencia del mediano plazo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la ley 388 de 1997 en su numeral 2, correspondientes a normas urbanísticas y generales.

**ARTÍCULO 194. DIVULGACIÓN.** La Dirección de Planeación dispondrá de todos los mecanismos necesarios para la cabal divulgación de este Esquema de Ordenamiento Territorial.


**ARTICULO 195.** La oficina de planeación municipal presentará en el mes de agosto un informe del avance de la divulgación del presente esquema de ordenamiento territorial.

**ARTICULO 196:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal.

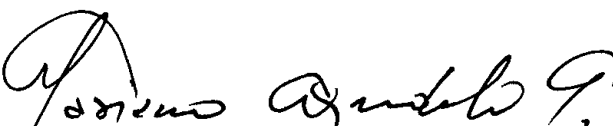
**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

DADO EN EL MUNICIPIO DE VALDIVIA ANTIOQUIA A LOS DOS (2) DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL CINCO (2005).

  
**JOSE ABELARDO ESCUDERO ORTIZ**  
Presidente

  
**MARIANO DE JESUS AGUDELO ARANGO**  
Secretario Concejo Municipal

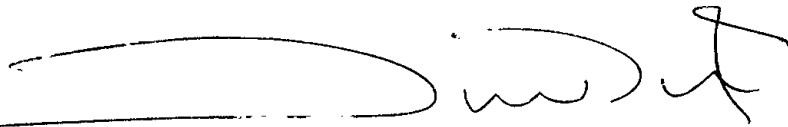
EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN COMISIONES CONJUNTAS, EL DÍA 27 DE MAYO Y EN PLENARIA EL DÍA 2 DE JUNIO DE DOS MIL CINCO (2005)

  
**MARIANO DE JESÚS AGUDELO ARANGÓ**  
Secretario Concejo Municipal

97

**ACUERDO NÚMERO 033**  
**POR EL CUAL SE ADOPTA Y ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -**  
**MUNICIPIO DE VALDIVIA**

**SECRETARIA DE GOBIERNO**, Valdivia, 7 de Junio de 2005, en la fecha es recibido el Acuerdo No. 033, y se pasa al despacho del Señor Alcalde Municipal para efectos de sanción legal.

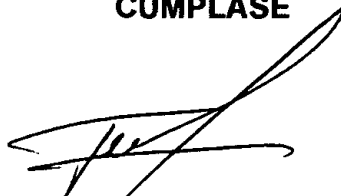


**FERNANDO ALBERTO ZAPATA CASTILLO**  
Secretario de Gobierno

**ALCALDIA MUNICIPAL DE VALDIVIA ANTIOQUIA**, Valdivia 9 de Junio de dos mil cinco (2005).

PUBLIQUESE Y EJECUTESE EL ACUERDO No. 033 POR EL CUAL SE ADOPTA Y SE ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE VALDIVIA

**CUMPLASE**



**FREDY LEON CARDENAS DIAZ**  
Alcalde Municipal

**ALCALDIA MUNICIPAL DE VALDIVIA ANTIOQUIA**, Valdivia, 9 de Junio de dos mil cinco (2005). En la fecha es publicado el Acuerdo No. 033 POR EL CUAL SE ADOPTA Y SE ESTABLECE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE VALDIVIA



**FERNANDO ALBERTO ZAPATA CASTILLO**  
Secretario de Gobierno

