

## **ACUERDO MUNICIPAL**

**(010)**

***“POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO SE DETERMINAN SUS CESIONES Y APROVECHAMIENTO Y SE ADOPTAN LOS PERIMETROS URBANOS SANITARIOS Y DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA***

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA**

En ejercicio de sus atribuciones legales, en especial, las conferidas por la Constitución Nacional, Artículo 313 numeral 7, el Decreto Ley 1333 de 1986 y las Leyes 136 de 1994 Artículos 32 y 33 y 152 de 1994 , Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que la Ley 388 de 1997, autoriza al Municipio para formular el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

**SEGUNDO:** Que la Ley 152 de 1994, orientó al Municipio para que el alcalde presentará y fuera aprobado el Plan de Desarrollo de su vigencia, instrumento que queda incorporado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**TERCERO:** Que la Ley 99 de 1993, Ley del Medio Ambiente y sus Decretos reglamentarios están articulados a la Ley 388 de 1997 y Ley 9 de 1989 y todos sus Decretos reglamentarios y que da atribuciones al Municipio para la formulación del Ordenamiento Ambiental del Territorio Municipal.

**CUARTO:** Que el Municipio de Santa Fe de Antioquia, elaboró su Esquema de Ordenamiento Territorial con liderazgo del Alcalde, la coordinación de la Oficina de Planeación, la participación del Consejo de Gobierno y el Consejo Territorial de Planeación y en espacial con la comunidad, mediante foros participativos que se han incorporado en el contenido de este documento.

**QUINTO:** Que dicho Esquema de Ordenamiento Territorial, se elaboró según lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y su contenido esta acorde con lo determinado por el Decreto Reglamentario 879 de mayo 13 de 1998.

## **ACUERDA**

Artículo 1. Adopción: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia en todas sus partes, Documento Técnico de soporte, Documento Resumen y el Estatuto de Usos del Suelo Urbano y Rural, que integran este Acuerdo.

**Artículo 2. Adopción de la Información Gráfica:** Adóptase los documentos de expresión gráfica y apoyo que se describen a continuación:

Plano Geológico a escala 1:35.000.

Plano Clasificación de Suelos a escala 1:35.000

Plano de Reservas Naturales y Cuencas Hidrográficas, a escala 1:35.000

Plano de Infraestructura y Equipamiento Básico Rural a escala 1:35.000.

Plano De Infraestructura y Equipamiento Urbano a escala 1: 5.000

Plano de Zonificación y Tratamientos del Suelo Rural, a escala 1:35.000

Plano de Zonificación y Tratamientos del Suelo Urbano, a escala 1:5.000.

Plano de la División Político Administrativo, a escala 1:35.000

Plano Geomorfológico y Procesos Morfodinámicos, a escala 1:35.000

Plano de Amenazas y Riesgo por Deslizamiento e Inundación, a escala 1:35.000

Plano de Uso Actual del Suelo, a escala 1:35.000.

## PRIMERA PARTE

### ACERCA DEL COMPONENTE GENERAL

#### TITULO I

### OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

#### CAPITULO I

#### CONTENIDO GENERAL

**Artículo 3. Políticas:** Para alcanzar los objetivos de aprovechamiento de las ventajas comparativas y generación de condiciones de competitividad, se definen las siguientes estrategias con sus respectivas políticas:

1. Armonizar y actualizar al municipio con las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989, con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, y la Ley por la cual se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizados en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado en el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

**Artículo 4. Principios:** El ordenamiento del territorio de Santa Fe de Antioquia, se fundamenta en los siguientes principios:

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

**Artículo 5. Concepto:** El ordenamiento del territorio municipal, comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

**Artículo 6. Objeto:** El ordenamiento del territorio municipal de Santa Fe de Antioquia, tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión

territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

**Artículo 7. Pluralidad:** El Esquema de Ordenamiento Territorial de Santa Fe de Antioquia, ha tomado en consideración las relaciones intermunicipales, y ha atendido las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; a incorporado instrumentos que permitirán regular las dinámicas de transformación territorial de manera que optimizará la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

**Artículo 8. Componentes:** El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia contempla tres componentes:

1. El componente general del Esquema, el cuál está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente urbano, el cuál está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. El componente rural, el cuál está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

**Artículo 9.** Contenido del Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial: El componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial contiene:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, principalmente en los siguientes aspectos:
  - 1.1. Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibilitan organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
  - 1.2. Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio.
  - 1.3. Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.
2. Contenido Estructural, el cual establece, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1 de este Artículo, la estructura urbano – rural e intraurbana que busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos de gran escala. En particular se especifican:
  - 2.1. Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
  - 2.2. El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
  - 2.3. La determinación y ubicación en planos de las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.
  - 2.4. La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.
  - 2.5. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con las correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los

términos en que estas categorías han sido definidas por la Ley 388/97 y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente, en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales, y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por Planeación Departamental, en las normas obligatoriamente generales.

- 2.6. La determinación, en suelo urbano, de expansión urbana, suburbano y de protección, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

**Artículo 10. Componente Urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial:** El componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial de Santa Fe de Antioquia, es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

Este componente contiene:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial del casco urbano.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo, la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dicha infraestructura.
3. Delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la Ley 388/97, así como las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

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

10. La expedición de una norma urbanística en términos y según los alcances que se establecen en la Ley 388/97.

**Artículo 11. Componente Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial:** El componente rural del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia, es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructura y equipamientos básicos, para el servicio de los pobladores rurales.

Este componente contiene:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o disposición final de desechos sólidos o líquidos.
4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y sus usos admitidos, las cuales se adaptan, teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para equipamientos de salud y educación.

7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinadas a vivienda campestre, las cuales tienen en cuenta la legislación agraria, ambiental y minera.

## CAPITULO II

### DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS

**Artículo 12. Objetivos Generales:** Los objetivos generales idealizados por la Administración Municipal de Santa Fe de Antioquia, y nacidos del consenso de la propia comunidad se resumen así:

1. Ser líder del desarrollo económico y social del occidente cercano de Antioquia Integrar armónicamente el denominado “Triángulo de Oro” San Jerónimo, Sopetrán y Santa Fe de Antioquia.
2. Solidificar la imagen objetivo del Municipio de Santa Fe de Antioquia bajo el slogan o imagen objetivo de **“POLO DE DESARROLLO INDUSTRIAL, COMERCIAL, TURISTICO Y AGROPECUARIO”** Trabajar más por Santa Fe de Antioquia, en armonía con la naturaleza, el Medio Ambiente y la Prevención y Atención de Desastres naturales y antrópicos.
3. Retomar el liderazgo de ser uno de los primeros productores agrícolas del Departamento de Antioquia.
4. Lograr en el año 2.006, una comunidad preparada, con arraigo a su municipio, generadora de empleo y con grandes fortalezas en el campo agroindustrial y turístico.
5. Ser generador y aplicador de nuevas tecnologías, congruentes con el medio y las condiciones ambientales del territorio.
6. Crecer en forma ordenada con sustentabilidad y sostenibilidad.
7. Incrementar la relación urbano rural en beneficio de la comunidad rural.
8. Recopilar y hacer conocer la historia, cultura y tradiciones.
9. Satisfacer y mejorar la calidad de vida de los habitantes urbanos y rurales.

**Artículo 13. Estrategias Generales:** Las estrategias para lograr los objetivos propuestos, se buscarán con las siguientes estrategias generales:

1. Realizar una reestructuración administrativa que garantice la satisfacción de los servicios de la administración municipal hacia los ciudadanos de Santa Fe de Antioquia.
2. Trabajar sobre objetivos, mediante una Gerencia Estratégica que lleve a lograr procesos y resultados evaluables (Indicadores de Gestión) con el objeto de

detectar ineficiencia, errores o situaciones no conformes para realizar las acciones correctivas en el momento más oportuno.

3. Impedir la corrupción administrativa en todas las dependencias o actos del servicio municipal.
4. Sistematizar la administración con tecnología de punta, para lograr mayor eficiencia y eficacia.
5. Internacionalizar el municipio, buscando apoyo en área de la planeación e investigación en ciudades o países amigos.
6. Mejorar la eficiencia en el recaudo de las contribuciones municipales.
7. Apuntar con un norte apoyado con la herramienta de planificación planteada en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 14. Objetivos Generales:** de Concepción Urbano, Rural, Regional

1. Integrar al municipio como parte del “Triángulo de Oro” San Jerónimo, Sopetrán, Santa Fe de Antioquia.
2. Lograr una interconexión vial entre casco urbano y veredas, que facilite el intercambio de productos, genere una economía sólida, empleo y desarrolle un turismo compatible con la sostenibilidad y sustentabilidad del municipio y la región.
3. Minimizar costos de inversión en proyectos de infraestructura de uso múltiple interveredal o intermunicipal.
4. Globalizar la región e internacionalizar el municipio, con miras a nuevas formas de comercialización y obtención de tecnología apropiada y limpia.
5. Arraigar a la comunidad, desde y hacia su cabecera municipal.
6. Facilitar que el campesino y con él el área rural, reciba los beneficios de la modernidad (cultura, educación, recreación, salud, y actividad pública).
7. Apoyar y recibir apoyo de otras comunidades nacionales e internacionales con iguales intereses y necesidades, dispuestas a colaborar.

**Artículo 15. Estrategias:** Las estrategias que plantea el Esquema de Ordenamiento territorial se sintetizan en:

1. Priorizar proyectos con visión regional (Residuos Sólidos, Protección al ciudadano, Bomberos, Puestos de Socorro, Acueductos Regionales, Carreteras, Cables Aéreos y otros).

2. Llegar al área rural con servicios de salud, educación, recreación y de la propia administración (presencia total) que satisfaga las demandas del ciudadano rural.
3. Hacer partícipe de las principales decisiones municipales al campesino mediante consultas públicas, referendos y votaciones específicas.
4. Fortalecer proyectos de beneficio rural, Sistemas de riego, acueductos veredales, disposición de aguas residuales, viviendas de interés social nuevas, mejoramientos habitacionales, reubicación de viviendas localizadas en zonas de alta amenaza natural o antrópica.
5. Incentivar encuentros lúdicos, culturales, deportivos y ecológicos, para que la comunidad vislumbre su territorio, y pontecionalice su propio entorno y el de su región y pueda respetar y valorar la riqueza ambiental.

**Artículo 16. Objetivos Generales de los Suelos de Protección:** Los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial se plantean así:

1. Identificar las zonas del municipio que tienen importancia geográfica, ambiental, cultural, histórico y ambiental.
2. Determinación de áreas que requieren planes de manejo ambiental, o planes de conservación ambiental.
3. Fijar cordones de conservación de preservación ambiental, pulmones y zonas verdes en el componente urbano y de los centros poblados.
4. Examinar y proyectar ambientalmente las nuevas áreas de tipo institucional que en los próximos años se generarán en el municipio, con la conexión de la vía al túnel de occidente.
5. Fomentar en la empresa privada la inversión en proyectos ambientales, reforestación, producción de energía, comunicación por cable aéreo y otras tecnologías que no atenten contra los recursos naturales y el medio ambiente o tecnología limpia.

**Artículo 17. Estrategias:** Las estrategias propuestas se condensan en los siguientes puntos:

1. Elaborar perfiles de proyectos para ser integrados al Banco de Proyectos en las diferentes áreas del desarrollo municipal.

2. Interactuar con CORANTIOQUIA, para lograr asesoría técnica y recursos de financiamiento económico para proyectos ambientales.
3. Presentar proyectos de interés social a organismos nacionales e internacionales que lleven a crear tecnología propia y de desarrollo comunitario regional.
4. Coofinanciar con estamentos privados estudios, diseños y construcciones con miras a un desarrollo armónico del municipio.
5. Hacer partícipe a la comunidad como beneficiario del mejoramiento de la calidad de vida.

**Artículo 18. Objetivos Generales Desarrollo Urbano:** Los objetivos generales para el Desarrollo Urbano son:

1. Lograr que Santa Fe de Antioquia, sea una comunidad con fortalezas ambientales, políticas progresistas, generador de cultura y en el año 2010 liderar la región.
2. Frenar la conurbación urbana, con el objeto de controlar una expansión especialmente de parcelaciones que acreciente la prestación de servicios públicos.
3. Renovar el sistema de alcantarillado y lograr una mayor cobertura del servicio y con ello garantizar un saneamiento básico del 90% de la población.
4. Construir la planta de tratamiento de aguas residuales, centros comerciales por medio de la empresa privada, y la universidad de occidente.
5. Constituir y poner en funcionamiento el cuerpo de bomberos y un cuerpo de voluntarios de socorro, como solución a los problemas de desprotección al ciudadano y su patrimonio.
6. Crecer el espacio público para la comunidad, generando nuevos parques y áreas verdes como el cordón ecológico del Río Tonusco.
7. Crear la cultura de la conservación del medio ambiente y la protección de los recursos naturales.
8. Intensificar el uso del gas, como combustible y reducir la utilización de la leña como combustible.
9. Reubicar algunos habitantes de la zona urbana del Sector de La Barranca y la Maquea, considerada como zonas de altas amenazas de tipo natural y antrópico.
10. Recuperar esas zonas más como espacio público que como habitacional.
11. Prever un crecimiento en la prestación de servicios públicos.

12. Ampliar y mejorar los sistemas de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y servicios de telefonía hacia el área rural.
13. Crear una cultura del manejo de los residuos sólidos partiendo desde la fuente, preclasificación orgánica e inorgánica.
14. Promover al casco urbano como punto de tránsito peatonal y no vehicular.
15. Generar nuevos polos de desarrollo dentro del casco urbano,
16. Conservar la zona central del casco urbano como la zona reliquia histórica, arquitectónica de tipo colonial, que ha sido declarada por la Ley 150 de Diciembre 30 de 1.960, facilitando el arreglo de fachadas, vías y otros elementos únicamente bajo los criterios y formas por la Ley expresados.
17. Realizar las obras necesarias para la satisfacción y el mejoramiento de la calidad de vida que exige el habitante de Santa Fe de Antioquia
18. Ofrecer seguridad para satisfacción de los habitantes y visitantes
19. Crear o incentivar el asentamiento de entidades bancarias, comerciales, agroindustriales con tecnología limpia, generadoras de oportunidades de empleo y de rentabilidad municipal.

**Artículo 19. Estrategias Comparativas:** Para alcanzar los objetivos de aprovechamiento de las ventajas comparativas y generación de condiciones de competitividad, se definen las siguientes estrategias con sus respectivas políticas:

1. Armonizar y actualizar al municipio con las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989, con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, y la Ley por la cual se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizados en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la

- creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado en el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
  5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
  6. Crear el banco Inmobiliario para los fines que prevee la Ley 388/97.

**Artículo 20. Desarrollo Territorial Rural Objetivos Generales:** Se consideran como objetivos Generales los siguientes:

1. Equilibrar el desarrollo físico, económico, social del casco urbano con las veredas y de los centro poblados.
2. Satisfacer las demandas de servicios de la comunidad rural
3. Aplicar exhaustivamente el Estatuto de Usos del Suelo Urbano y Rural, en especial sobre los procesos de parcelación de tierras.
4. Generar una cultura ambiental que lleve a la sostenibilidad y sustentabilidad de todo el territorio.
5. Desarrollar campañas educativas sobre la disposición de aguas residuales y la disposición de residuos sólidos.
6. Dar aplicación a la normativa de las leyes sobre reforma agraria en referencia a la subdivisión de predios.
7. Prever la construcción de vías adecuadas o la conservación de las mismas con el objeto de facilitar el mercado, la generación de empleo y la productividad rural.
8. Incrementar en todos los desarrollos rurales nuevos el espacio público y la construcción de zonas verdes para la comunidad.
9. Conservar los cauces de ríos, quebradas, nacimientos de agua y fuentes de agua superficiales, como riqueza municipal para generaciones futuras.

10. Desarrollar y propiciar la utilización de tecnologías apropiadas, para reforestación, cultivos y fuentes de producción limpia.
11. Realizar el estudio agrológico de la zona productiva, para con ello lograr mejores rendimientos y productos competitivos acorde a la capacidad del mismo.
12. Ser competitivos y especializados en cítricos y complementariamente en agroindustria y turismo, velando por la conservación del recurso hídrico.

**Artículo 21. Estrategias para el Sector Rural:** Las estrategias son las siguientes:

1. Aplicar en todo el territorio el Estatuto de Usos del Suelo Urbano y Rural.
2. Realizar campañas educativas a las comunidades rurales sobre medio ambiente y recursos naturales.
3. Adquirir los predios donde existen nacimientos de agua y zonas decretadas como reservas para bosques.
4. Cumplir con los requerimientos expresados como recomendación por los estudios Agrológicos en la zona productiva.
5. Sancionar a los infractores sobre retiros, disposición de residuos sobre cauces y quebradas del municipio.
6. Realizar mejoramiento en viviendas campesinas.
7. Realizar programas de vivienda de interés social campesino.
8. Suplir en forma adecuada las deficiencias de servicios públicos.
9. Mantener y conservar los caminos reales, como reliquias de la cultura municipal.
10. Realizar estudios de impacto ambiental obligatoriamente en todos los proyectos de infraestructura.
11. Solicitar reglamentación de las aguas superficiales a la autoridad ambiental.
12. Impedir la subdivisión de predios en el área rural por debajo de las 3 hectáreas.
13. Generar y propiciar la organización de las comunidades rurales.
14. Compartir experiencias con las investigaciones y aplicaciones exitosas de los municipios vecinos.
15. Buscar formas que satisfagan al campesino en sus necesidades básicas y generar arraigo al municipio.
16. Investigar vestigios arqueológicos y fuentes que lleven a un mejor conocimiento de los ancestros y las culturas prehispanicas.
17. Conservar las reliquias arquitectónicas, presentes en el municipio.

## **SEGUNDA PARTE**

### **DE LAS NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES MODELO CIUDAD**

**Artículo 22. Reglamentación de Cesiones y aprovechamientos del territorio:** Reglaméntese el uso del suelo del municipio de Santa Fe de Antioquia para efecto de cesiones y aprovechamientos de acuerdo a las áreas homogéneas y zonificación propuesta por el Esquema de Ordenamiento Territorial,

**Artículo 23. Aplicación:** La intervención del territorio del municipio de Santa Fe de Antioquia, se hará con base en lo estipulado en este Estatuto de Usos del Suelo, mediante acciones o actuaciones urbanísticas; dicha reglamentación se basará en las normas contenidas en el presente Acuerdo, y tendrán su vigencia en todo el territorio del municipio de Santa Fe de Antioquia.

## **CAPITULO I**

### **CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL**

**Artículo 24. Clasificación y Delimitación del Suelo Municipal para su Aprovechamiento, Ocupación, Uso y Manejo:** Para todos los efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial y en concordancia con la Ley 388 de 1997, la clasificación del suelo de Santa Fe de Antioquia, será la siguiente.

El territorio del Municipio se clasificará en suelo urbano, de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección. Al interior de esta clases podrán establecerse las categorías de

suburbanos y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo 25. Definición del Suelo Urbano :** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos determinadas como tal por el Esquema de Ordenamiento Territorial, y que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. El área urbana esta delimitada gráficamente en el Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Concertado, Rural y de Protección, Escala 1:10.000.

**Artículo 26. Descripción del Area Urbana:** Perímetro Urbano tiene las siguientes condiciones de crecimiento acorde a la Ley 388/97.y con las tendencias de usos y ocupación del suelo y con la proyección de crecimiento de la población actual. Razón por la cual el Esquema De Ordenamiento Territorial plantea un perímetro urbano de acuerdo a las tendencias reales de crecimiento del Municipio de Santa Fe de Antioquia, dicha área es la siguiente:

Partiendo del punto 0 localizado con coordenadas:  $X = 1.139.181$  y  $Y = 1.216.116$ , localizado aproximadamente sobre el  $K = 2+800$ , de la vía circunvalar proyectada Continuando en línea recta de 760 metros, en dirección al Río Tonusco, se localiza el punto No. 1, con coordenadas  $X=1.138.423$ ,  $Y 1.216068$ , de este sitio por vía proyectada paralela al Río Tonusco, hasta encontrarse con el cruce de la prolongación de la carrera 18 se localiza el punto No. 2 de coordenadas  $X= 1.137.342$  y  $Y= 1.217.131$ , de aquí en línea recta dirección Norte hasta encontrar puente sobre la quebrada la Gualí en la carretera que de Santa Fe conduce a Laureles; punto 3 de coordenadas  $X= 1.137.381$  y  $Y= 1.217.451$ . Continuando por la misma carretera pero en dirección hacia Santa Fe de Antioquia

encontramos el intercambio con la nueva vía al mar punto 4. de coordenadas  $X= 1.137.291$   $Y = 1.217.734$ , continuando en dirección noroeste por la nueva carretera al mar en un tramo de 800 metros, hasta encontrar la margen norte de la Quebrada La Guanábana denominado punto No. 5 de coordenadas  $X= 1.136.957$  y  $Y = 1.218.432$ , de este punto girando en dirección oriente sobre nueva vía proyectada, hasta encontrar el puente sobre la Quebrada La Guanábana, en la vía que desde Santa Fe de Antioquia conduce a la vereda el Tunal punto No. 6 de coordenadas  $X = 1.138.164$  y  $Y = 1.218.016$ . Continuando por la vía pero en dirección a Santa Fe de Antioquia, hasta llegar al costado norte de la Unidad Deportiva punto No. 7 de coordenadas  $X = 1.138.656$  y  $Y = 1.217.947$ . De allí bordeando la Unidad Deportiva en dirección noreste hasta el predio donde están ubicados los galpones, allí encontramos el punto No. 8 de coordenadas  $X=1.138.856$  y  $Y= 1.217.917$ . Haciendo una línea envolvente a los galpones y pasando por la parte posterior de los lotes del costado norte de la vía que conduce al Puente de Occidente, allí localizamos el punto 9 con coordenadas  $X= 1.139.254$  y  $Y= 1.217.687$ , luego en línea recta de este punto en dirección sur hasta encontrar la cota 575 m.s.n.m. y por esta hasta encontrar el drenaje de la quebrada que pasa por el costado derecho del sector La Maquea, se localiza el punto No. 10 de coordenadas  $X = 1.138.774$  y  $Y=1.217.604$ , por este drenaje aguas abajo hasta encontrar la vía del circuito vial proyectado, se localiza el punto No. 11 de coordenadas  $X=1.139.200$  y  $Y= 1.216.623$ . Girando en sentido sur por la vía de circuito vial proyectado hasta llegar al punto 0 o punto de partida cerrando el polígono. Con un área de 309.881 hectáreas. (ver Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Suburbano Concertado, Rural y de Protección, Escala 1:10.000)

**Artículo 27. Definición del Suelo de Expansión Urbana :** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**Artículo 28 Descripción de las zonas del Suelo de Expansión Urbana:** Estas zonas se localizan en dos sectores del municipio que a continuación se describen:

**Paragrafo 1. Descripción del Suelo de Expansión Urbana N. 1:**

Partiendo del punto (0), con coordenadas  $X=1.1139.181$  y  $Y = 1.216.116$ , localizada aproximadamente en el kilómetro 2+800 de la vía proyectada. Por esta vía en dirección sur hasta empalmar con vía Marginal del Cauca se localiza el punto 12b con coordenadas  $X=1.139.690$  Y  $1.212.726$ , hasta la intersección con vía al Municipio Anzá, se localiza el punto (1b), con coordenadas  $X= 1.139.313$  y  $Y = 1.212.625$ , luego bordeando el cordón ecológico ( 50 metros al lado del Río Tonusco), hasta encontrar la vía proyectada, paralela al Río Tonusco y por ésta hasta encontrar el punto No. 1, con coordenadas  $X= 1.138.423$  y  $Y = 1.216.068$ , y luego en sentido oriental hasta encontrar el punto (0) punto de partida, donde cierra el polígono. El área de expansión comprende un área de 176.52 hectáreas. (ver Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Concertado, Rural y de Protección, Escala 1:10.000.)

**Paragrafo 2. Descripción del Suelo de Expansión Urbana N. 2:**

Partiendo del punto 11 (Punto del perímetro urbano) de coordenadas X= 1.139.200 Y= 1.216.623, vía proyectada e intersección Caño Cardozo, por este caño aguas arriba, hasta encontrar el punto No. 10 de coordenadas X= 1.138.774 Y = 1.217.604; siguiendo en sentido oriente por la curva de nivel 575 msnm, hasta encontrar el punto No. 9 de coordenadas X= 1.139.254 Y= 1.217.687, intersección antigua vía Puente de Occidente, por esta vía en sentido noroccidente hasta encontrar el punto No. 12 de coordenadas X= 1.139.736, Y= 1.217.952. Partiendo de este punto en dirección sur hasta encontrar el punto No. 11, donde cierra el polígono. (ver Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Concertado, Rural y de Protección, Escala 1:10.000.)

**Artículo 29. Definición de Suelo Suburbano:** Según el Artículo 34 de la Ley 388/97, es constituido por esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Y para efectos de intervención de ella, se requerirá de un Plan de Manejo Especial. Esta zona dentro del territorio tiene tendencia industrial (Puerto Seco).

**Artículo 30. Descripción del Suelo Suburbano:** Delimitada de la siguiente forma: Partiendo del punto de intersección entre la vía que conduce al Puente de Occidente con la vía circunvalar proyectada, se localiza el punto denominado No. 12a, con coordenadas X=1.139.616 y Y=1.217.619, luego por la vía proyectada en sentido sur, hasta la intersección de la marginal del Cauca se localiza el punto 12b con coordenadas X=1.139.690 Y=1.212.726, luego continuando por la vía marginal del Cauca hasta la intersección con la circunvalar a Santa Fe de

Antioquia se localiza el punto 12c con coordenadas  $X=1.140.598$  y  $Y=1.216.865$  y por esta hasta encontrar la intersección con la vía proyectada se localiza el punto 12a punto de partida. (ver Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Concertado, Rural y de Protección, Escala 1:10.000.)

**Artículo 31. Definición de Suelo Suburbano Concertado:** “ Dentro de la categoría de suelo suburbano, podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.”. Son zonas que por la característica habitacional y de ocupación territorial (fincas urbanas), requieren de un Plan de Manejo Especial para poder plantear futuros desarrollos, propuestas de densificación, intervención o desarrollo que requieren ser concertadas entre propietarios y administración municipal.

**Artículo 32. Descripción del Suelo Suburbano Concertado:** Su delimitación es la siguiente: Partiendo del punto 6, ubicado en la vía que conduce a la vereda el Tunal sobre puente de la Quebrada La Guanábana con coordenadas  $X=1.138.164$  y  $Y=1.218.016$ , continuando por esta vía en una longitud de un kilómetro se localiza el punto No. 6a de coordenadas  $X=1.138.454$  y  $Y=1.218.603$ , girando en sentido oriente y bordeando los predios del señor Luis Pérez García hasta encontrar la vía que conduce de Santa Fe de Antioquia al Puente de Occidente, 0+ 500 metros en dirección casco urbano localizamos el punto No. 9 de coordenadas  $X=1.139.254$  y  $Y=1.217.687$ , luego bordeando los lotes del costado norte del sector de las Brisas para luego bordear el predio de los galpones hasta encontrar el punto 8, donde se encuentra la Unida Deportiva de coordenadas  $X=1.1138.856$  y  $Y=1.217.917$ . Continuando con la línea envolvente de la Unidad Deportiva hasta el costado norte allí localizamos el punto 7 de

coordenadas X=1.138.656 y Y=1.217.947. Continuando por la vía que conduce al tunal en dirección hacia el tunal hasta encontrar el puente sobre la quebrada La Guanabana, allí localizamos el punto 6 punto de partida y cierre del polígono. (ver Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Concertado, Rural y de Protección, Escala 1:10.000.)

**Artículo 33. Definición del Suelo Rural:** Según el Artículo 33 de la Ley 388/97, constituyen en esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**Artículo 34. Descripción del suelo Rural:** El suelo Rural del Municipio de Santa Fe de Antioquia, se conforma por siete sectores, 42 veredas del municipio, distribuidos en Unidades Espaciales de Funcionamiento ( U:E:F: ) en la siguiente forma: (ver plano Político Administrativo, Escala 1:35.000 y plano de Clasificación de Suelos, Escala 1:35.000)

**Zona No. 1. EL TUNAL :** El Tunal, El Cativo, Paso Real, Kilómetro dos (2), Kilómetro Catorce (14)

**Zona No. 2. EL ESPINAL:** El Espinal, Obregón, Noque, Guasimal y Guásimo.

**Zona No. 3. TONUSCO ARRIBA:** La Aldea, Tonusco Arriba, Churimbo, Yerbabuena, Ogosco Y Rodeo

**Zona No. 4. LAS AZULES:** Las Azules, San Antonio, El Carmen Y Guasimo.

**Zona No. 5 EL PESCADO:** El Pescado, Pedregal, Jagüe, Chorrillo y La Mesa.

**Zona No. 6 SABANAS:** Sabanas, Fátima, La Tolda, Moraditas, El Plan, El Filo, y Alta Vista

**Zona No. 7 LAURELES:** Laureles, Guasabra, Chaparral, San Carlos, Milagrosa Alta, Milagrosa Baja, Mariana, Cordillera, Nurqui, Coloradas, y Madero.

**Artículo 35. Definición del Suelo de Protección :** Para las zonas de protección del suelo urbano y rural nos acogemos a lo dispuesto en Artículo 35 de la Ley 388/97, “Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, (urbana y rural), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse” (Ver Decreto 879 de 1998, Artículo 3). En el municipio de Santa Fe de Antioquia se determinaron los siguientes. Las áreas localizadas por encima de la cota 2.400 sobre el nivel mar, los nacimientos de agua, que sirven de fuente de abasto a las comunidades, los cerros con alto valor paisajístico, las áreas con reliquias de tipo arqueológico, histórico y cultural y las áreas con destinación específica para la prestación de servicios públicos.(Ver plano de Cuencas Hidrográficas y Reservas Naturales, Escala 1:35.000).

**Artículo 36. Suelo de Protección Rural Municipal (Protección de Nacimientos):** El municipio de Santa Fe de Antioquia, con miras a conservar y mantener sus aguas, fuente de abastecimiento para consumo humano, riego y abrevadero, declara como suelo de protección las zonas en donde se originan estos nacimientos.. Restringe su uso en una extensión de 100 metros a la redonda. Estas fuentes o nacimientos de agua se localizan principalmente en las siguientes veredas: Churimbo, Tonusco, Milagrosa Alta, Milagrosa Baja, Las Azules, Laureles, Guasabra, Madero, Fátima, Altavista, Sabanas, La Noque, Cativo, El Tunal, El Carmen, Ogosco, Yerbabuenal, La Aldea, San Antonio, Coloradas, Cordillera, El Pescado, Kilometro 2 y Kilometro 14 (Ver plano de Cuencas Hidrográficas y Reservas Naturales, Escala 1:35.000).

**Artículo 37 Suelo de protección de los cerros Juan Blanco, Puente Real, Areneras del Cauca y Parque natural de la Quebrada Gualí..** Se declaran como suelo de protección del Municipio de Santa Fe de Antioquia, los cerros Juan Blanco, Puente Real,

Areneras del Cauca: Están localizados en diferentes sitios del municipio de Santa Fe de Antioquia, cerca al casco urbano. Estos suelos de protección, por su deterioro ambiental requieren tratamientos especiales, para su recuperación.(Ver plano de Cuencas Hidrográficas y Reservas Naturales, Escala 1:35.000, y Plano Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Rural y de Protección, Escala 1:10.000.)

Estos suelos de protección de acuerdo a su caracterización global de tipo biófico, deben ser incluidos dentro de una de las siguientes categorías propuestas por el Ministerio del Medio Ambiente:

Bosque Municipal y/o

Parque Municipal.

Para lograr implantarse en las categorías anteriores se requiere realizar un Plan de Manejo Especial que debe contener los siguientes parámetros:

Diagnóstico Ambiental

Contexto Normativo y Legislativo

Ordenamiento y Manejo concertado con la sociedad civil o comunidad

Elaboración de programas y proyectos tendientes a recuperar el área.

La declaratoria de suelo de protección se inicia con la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial y su tratamiento, depende de las asignaciones presupuestales o los convenios interinstitucionales que se lleve a cabo para estos fines.

**Artículo 38. Suelo de Protección Rural del Cordón Ecológico del Río Tonusco:**

Declárese como suelo de protección rural las márgenes del Río Tonusco en un ancho de 50 metros a lado y lado del mismo, contados a partir de la cota máxima de inundación, en el sector colindante urbano. Este suelo de protección tendrá como uso exclusivo el diseño y construcción de un Cordón Ecológico, que servirá de medida de prevención para las inundaciones en los diferentes períodos de retorno del río Tonusco.

**Artículo 39 : Descripción del Area Histórica Patrimonial:**

Está delimitado a partir de la ley 150 de 1960 como perímetro de protección histórico determinado por las siguientes vías: entre las carreras 6 y 14 y por las calles 9 a la 11. Tiene una cabida de 31.0705 has. Dentro del área que la ley expresa, quedan prohibidas nuevas construcciones o modificaciones en sus fachadas o en sus interiores si estas afectan en alguna manera la estructura colonial. Toda modificación debe ser aprobada por Planeación Municipal, por

intermedio del Comité Técnico de Conservación, del sector Histórico y Colonial que Santa Fe de Antioquia. Las violaciones a más de la demolición de la obras iniciadas, generarán sanciones económicas, en salarios mínimos que deben ser fijados por la alcaldía municipal, de acuerdo al Decreto 1052/98 , artículo 86, numeral 2.

**Artículo 40: Zonas aptas para Suelos de Expansión Urbana .** Son aquellas zonas planas o levemente onduladas, conformadas por depósitos aluviales cuaternarios (terrazas), alejadas de las llanuras de inundación de corrientes de agua y con procesos erosivos de fácil control. En el Municipio de Santa Fe de Antioquia, las áreas potenciales para la expansión urbana, están ubicadas en el sector central y corresponden a las conformadas por depósitos aluviotorrenciales. Las limitaciones que presenten deberán determinarse a través de estudios específicos. Como primera aproximación, se podría afirmar que son aptos para el desarrollo de obras civiles y de infraestructura, sin restricciones, los sectores con pendientes menores de 30°, situados por fuera de los retiros de quebradas, con procesos erosivos insignificantes o ausentes, con macizos rocosos con niveles de fracturamiento bajos y que están alejadas de los escarpes (bordes) que limitan las terrazas.

**Artículo 41: Zonas Aptas con restricciones para Suelo de Expansión Urbana:** Corresponden a aquellas vertientes de pendientes moderadas, conformadas por rocas las sedimentarias de la Formación Amagá, por rocas verdes o por algunos depósitos cuaternarios. Los procesos erosivos predominantes son erosión superficial y concentrada, controlables mediante la implementación de medidas de mitigación y con un manejo adecuado del suelo. Aspecto que se deberá tener en cuenta para desarrollar cualquier proyecto urbanístico. Presentan limitaciones para el desarrollo de obras civiles y de infraestructura las zonas con pendientes superiores de 30°, con procesos erosivos o fenómenos de inestabilidad cuyo control es viable mediante obras de mitigación como muros de contención, estructuras disipadoras de energía, etc.

**Artículo 42: Zonas No Aptas para Suelos de Expansión Urbana** Las zonas que no presentan aptitud para la expansión urbana constituyen los sectores que están ubicados sobre las llanuras de inundación de corrientes de agua o que están afectados por

procesos erosivos cuyo control no es viable por la gravedad, por la posición con respecto a amenazas y por el costo que representarían las medidas de estabilización.

Se propone que a las zonas no aptas para la expansión urbana se les dé un tratamiento de zona con plan de manejo especial, caso en el cual se recuperarían para parques o zonas de reserva ecológica, fortalecimiento de especies de flora y fauna y la recuperación de caudales, etc.

En el Municipio de Santa Fe de Antioquia no son aptas para la expansión urbana, zonas con pendientes mayores del 66% (30°), con macizos rocosos altamente fracturados, con procesos erosivos severos y bajo la influencia de deslizamientos activos, ubicados en las llanuras de inundaciones de quebradas y en el borde de las terrazas (depósitos aluviotorrenciales cuaternarios), zonas afectadas por eventos fluviotorrenciales recurrentes, etc.

**Artículo 43: Zonas De Manejo Especial:** Son zonas que por sus recursos, biodiversidad, valor cultural, etc. necesitan ser recuperadas, conservadas o protegidas mediante prácticas que restrinjan su uso o normas que lo reglamenten. Las zonas de manejo especial pueden incluir zonas aptas, aptas con restricciones o no aptas para la expansión urbana, en este último caso lo ideal sería recuperarlas.

Comprenden áreas tanto del sector urbano como rural. Una zona de manejo especial se puede emplear, previo estudio de impacto ambiental, para determinados usos, por ejemplo, se puede realizar prácticas agrícolas, forestales, recreativas, etc. con la implementación de técnicas adecuadas en medio de un control estricto por parte de las autoridades ambientales.

## **CAPITULO II**

### **DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA DEL TERRITORIO**

**Artículo 44. Ordenamiento Distribución Territorial:** El Municipio de Santa Fe de Antioquia, a partir del Esquema de Ordenamiento Territorial queda dividido en siete (7) sectores y cuarenta y un (42) Veredas. (ver plano Político Administrativo, Escala 1:35.000)

<b>Centro Operacional de las Unidades Especiales de Funcionamiento</b>	<b>Nombre de las Veredas Integrantes</b>
<b>Zona No. 1 EL TUNAL</b>	El Tunal El Cativo Paso Real Kilómetro dos (2) Kilómetro catorce (14)
<b>Zona No. 2 EL ESPINAL</b>	El Espinal Obregón Noque Guasimal
<b>Zona No. 3 TONUSCO ARRIBA</b>	La Aldea Tonusco Arriba Churimbo Yerbabuena Ogosco Rodeo
<b>Zona No. 4 LAS AZULES</b>	Las Azules San Antonio El Carmen Guásimo
<b>Zona No. 5 EL PESCADO</b>	El Pescado Pedregal Jague Chorrillo La Mesa
<b>Zona No. 6 SABANAS</b>	Sabanas Fátima La Tolda Moraditas El Plan El Filo Alta Vista

<b>Zona No. 7 LAURELES</b>	Laureles Guasabra San Carlos Milagrosa Alta Milagrosa Baja Mariana Cordillera Nurquí Coloradas Madero
--------------------------------	--

**Artículo 45: Legalidad de la Territorialidad de las Veredas:** a partir de la aprobación del esquema de ordenamiento territorial todas las veredas que quedan registradas como tales, tendrán reconocimiento por parte del Municipio de Santa Fe de Antioquia. y podrán solicitar ante la entidad competente su personería jurídica.

### **CAPITULO III PERIMETRO SANITARIO O DE SERVICIOS**

**Artículo 46. Perímetro Sanitario o de Servicios:** El perímetro del área urbana de la cabecera del Municipio de Santa Fe de Antioquia está delimitado de acuerdo a la línea convencional señalada para el efecto como perímetro urbano. En el área contenida por esos perímetros sanitarios o de servicios, el Municipio prestará los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado y aseo directamente, o a través de organizaciones definidas para el efecto. Sin embargo, la disponibilidad de acueducto, alcantarillado, dependerá de los diseños y ampliaciones que genere el Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado. Así mismo, son perímetros sanitarios, o de servicios los desarrollos en áreas urbanas o rurales de menor densidad, que hoy prestan servicios a la comunidad. (Delimitación del Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Rural y de Protección, Escala 1:10.000) de las Areas urbanas y de crecimiento; los cuales harán parte de este Acuerdo.

### **TÍTULO II DEFINICIONES**

**Artículo 47. Definiciones y Conceptos:** Para efectos de clarificación de este estatuto de usos del suelo se tomarán como base los conceptos emanados de la ley 388/97 y otros que se consideren prioritarios sobre todo para clarificar un mismo lenguaje urbanístico. Los conceptos urbanísticos emanados a partir de la ley 388/97 tendrán el significado expreso en su definición normal y a falta de ésta se tomara según la aceptación técnica del urbanismo. A continuación se presentan las definiciones más importantes dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Acción Urbanística:** “ La función pública del Ordenamiento del Territorio Municipal, se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.” Ley 388/97, Artículo 8.

**Actuaciones Urbanísticas:** ‘Corresponde a el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Esquema de Ordenamiento Territorial, que debe ser urbanizado o construido comuna unidad de planteamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios” (Artículo 38 de la Ley 388/97)

**Afectación:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**Agrupación:** Construcción diseñada y ejecutada como un conjunto arquitectónico y urbanístico integrado por tres o más unidades de vivienda o de locales utilitarios, ya sea del mismo uso o usos diferentes, en predios de propiedad individual exclusivamente, en condominio íntegramente, en propiedad pública solamente o en predios de propiedad combinada.

**Aislamiento Lateral:** Espacio libre de edificación comprendida entre la fachada o paramento lateral del edificio y el lindero lateral del lote o terreno, a partir del nivel natural del suelo definido por la reglamentación.

**Aislamiento Posterior:** Espacio libre comprendido entre la fachada o paramento posterior de la edificación y el lindero trasero o límite del terreno que le corresponde a la misma.

**Alcantarillado Sanitario:** Sistema de canalización e instalaciones destinadas a la evacuación de los desechos líquidos o aguas negras.

**Alero:** Parte del tejado, que sale fuera de la pared.

**Alineamiento:** Lindero entre la propiedad privada y la propiedad pública. Se le ha llamado también hilo o línea de demarcación. También es el lindero entre la vía o espacio libre público y la propiedad pública de otro uso.

**Altura de Edificación:** Distancia vertical, dada en metros o en número de pisos, sobre la fachada o paramento del frente de la edificación, tomada entre el nivel promedio del terreno sobre el cual se proyecta horizontalmente dicha edificación y el nivel medio de la cubierta.

**Altura de Piso:** Distancia vertical entre dos niveles consecutivos de una edificación.

**Altura Libre:** Distancia vertical entre el nivel superior de un piso acabado y el nivel inferior del techo o del cielo raso acabado.

**Amoblamiento Urbano:** Elementos fijos localizados en espacios públicos dedicados al servicio de la comunidad, tales como: Carteleras, buzones de correos, teléfonos, postes de alumbrado lámparas, pasamanos, recipientes de basura, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos y similares.

**Ampliación:** Es la acción de agregar área o volumen a una edificación o a un espacio construido, aumentando su tamaño y capacidad, mediante la extensión o incremento de sus dimensiones.

**Antejardín:** Área libre comprendida entre el alineamiento o línea de demarcación y el paramento o fachada frontal del primer piso de la edificación.

**Aparcamiento:** Sitio para estacionar vehículos. Puede ser un espacio libre público o privado o un edificio especialmente construido para ese fin.

**Apartamento:** Vivienda ubicada en un predio conjuntamente con otro u otros, que se rigen por la ley de propiedad horizontal para efectos de los bienes en copropiedad. Se distinguen usualmente por tener acceso compartido desde el espacio de uso público.

**Área:** Partes del territorio de los Municipios, que se deslindan con el fin de someterlas a una reglamentación para su desarrollo. La primera subdivisión es la que se hace entre suelo urbano y suelo rural.

**Área Agrológica:** Es aquella zona constituida por unas determinadas condiciones biofísicas (clima temperatura, presión, humedad relativa, morfología) que permiten determinar el uso potencial del suelo.

**Área Construida:** Suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación incluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

**Área Cubierta:** Proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

**Área de Cesión:** Superficie de predios o terrenos privados que al urbanizarse o parcelarse debe ser cedida a la municipalidad para dedicarle al uso público o comunal.

**Área de Ocupación:** Es la superficie de terreno o lote sobre la cual se puede construir una edificación.

**Area Libre:** Superficie del terreno no ocupada por edificaciones con instalaciones propias de servicios públicos, de obras de infraestructura cuyo uso normal puede ser protección o aislamiento y/o recreacional, u ornamental.

**Area Urbana:** Es el territorio Municipal comprendido en el interior del perímetro urbano definido, el cual encuentra plenamente vinculado al desarrollo, e integrado por áreas primordialmente destinadas a usos residencial, comercial e industrial, y de manera complementaria a los usos social y de servicios, a programas de renovación urbana y, en general a los usos conexos con el conveniente desarrollo del área municipal.

**Area Util:** Es la parte del área neta una vez excluidos los retiros generales de urbanizaciones y los de construcción.

**Area Verde:** Area libre usualmente empedrada, arborizada o dotada de jardín.

**Atico:** Buhardilla o mansarda, ultimo piso de una edificación con la cubierta y el acceso integrados especialmente al piso inmediatamente anterior.

**Azotea:** Area descubierta situada sobre la cubierta horizontal superior de una edificación, con posibilidad de acceso a las personas.

**Bahía:** Ampliación de la calzada en alguna parte de la misma para permitir el estacionamiento de uno o más vehículos o su retiro transitorio de la corriente del tránsito vehicular

**Balcón:** Parte cubierta o descubierta de una edificación que sobresale del plano principal de la fachada, a la que se accede por una puerta o ventana y dispone de barandilla.

**Berma:** Franja adyacente a la calzada de una vía ubicada a uno de los lados de ésta, que sirve de protección temporal para el parqueo de vehículos fuera de la calzada.

**Bien inmueble de valor arquitectónico o histórico:** Construcción a la que se atribuye ese valor por el Esquema de Ordenamiento Territorial, por el ministerio de la cultura o por parte de los monumentos nacionales y que como tal debe tener una reglamentación especial en cuanto a su intervención o su conservación

**Células comerciales o de servicios:** Establecimientos o unidades básicas de explotación que permiten obtener una rentabilidad que asegure a sus dueños el mantenimiento de su negocio en la venta de uno o varios bienes o servicios con determinada especialización.

**Cesión obligatoria:** Es la transferencia de dominio que hace el urbanizador o dueño de una parte del predio o terreno privado al Municipio, a título gratuito, y que se da en contra prestación a la autorización para urbanizar o construir, por lo general para dedicarlo al uso público.

**Certificado de Ubicación:** Denomínese como tal, la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento.

**Cielo raso:** Cara inferior del techo de una edificación o de separación de pisos de la misma, por lo regular es una superficie plana.

**Cooperación entre partícipes:** Es el procedimiento previsto por la ley para que los propietarios, de forma asociada, desarrollen los predios que hacen parte de una Unidad de Actuación Urbanística, siempre que tal desarrollo no requiera de una nueva configuración predial (englobe) o que las cargas y beneficios respectivos puedan ser repartidos equitativamente entre los propietarios. En caso contrario será necesario acudir al procedimiento de Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria.

**Condominio:** Dominio en común de los predios privados o parte de ellos.

**Conjuntos arquitectónicos urbanísticos:** Son el conjunto de construcciones en las cuales el cincuenta (50%) por ciento o más unidades del área edificada sea destinada para vivienda.

**Construcción:** Es la edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos

**Cuadra:** Distancia entre dos cruces consecutivos de una vía con otras vías que enmarcan una manzana.

**Cuneta:** Zanja que sirve para desagüe de una vía, generalmente ubicada en los bordes de la calzada.

**Cupo de Estacionamiento:** Area necesaria para estacionar un vehículo

**Densidad:** Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.

**Densidad bruta de vivienda y población:** Es la relación entre el número de viviendas o habitantes con respecto al área bruta.

**Densidad de vivienda y población:** Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes en la unidad de superficie.

**Densidad neta de vivienda y población:** Es la relación entre el número de viviendas o habitantes con respecto al área neta.

**Desarrollo urbanístico:** Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**Derecho de Preferencia:** En virtud de dicho derecho, los propietarios de inmuebles que tengan intención de enajenarlos, deberán ofrecerlos en primer lugar a los bancos inmobiliarios, establecidos para tal fin.

**Desarrollo o Construcción Prioritaria:** Es el procedimiento que se define en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en sus instrumentos, conforme a los cuales los propietarios de determinados terrenos localizados en suelos de expansión o suelos urbanos, deben

proceder en un plazo perentorio a urbanizarlos o construirlos, so pena de ser sometidos a enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de su función social.

**Dominio Privado:** El que se ejerce sobre un bien inmueble de propiedad privada.

**Dominio Público:** El es que se tiene sobre un terreno de propiedad pública.

**Edificación:** Conjunto de edificios o locales construidos para servir de habitaciones u otros usos.

**Edificación aislada:** Es la que está separada de los linderos del predio en que está implantada.

**Edificación adosada o continua:** Es la que es contigua a los predios vecinos colindantes.

**Edificación apareada:** Es la que es contigua a la colindante por un costado y aislada por el otro.

**Efluente:** Líquido que emana del pozo séptico, o planta de tratamiento.

**Equipamiento:** Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para buen funcionamiento de una actividad en beneficio de una población.

**Escala doméstica:** Son las actividades avícolas, bovinas, porcinas u otras que realiza un grupo familiar de donde derive su sustento.

**Espacio conexo:** Areas complementarias de las edificaciones dentro de los predios privados, que pueden ser abiertas y libres o compartir instalaciones.

**Espacio de uso público:** Son todos los terrenos de propiedad pública a los que pueden concurrir libremente todos los ciudadanos. Se compone generalmente de las vías, parques, plazas, zonas verdes y libres, aceras y otras áreas similares.

**Espacio público:** Esta definido por Artículo 5 del decreto 1504 de 1998.

**Estacionamiento en superficie:** Lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos, ubicado al nivel del suelo.

**Estación de servicio:** Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

**Fachada:** Muros de las edificaciones que las delimitan externamente.

**Faja de derecho de vía:** Es la parte del suelo que ocupa legalmente una vía. En el caso de las calles incluye la(s) calzada(s) con sus cunetas, las aceras, separadores y zonas verdes; en las carreteras comprende la(s) calzada(s), bermas, cunetas y retiros laterales. En las carreteras nacionales de primera categoría es de treinta (30) metros, en las de segunda categoría es de veinticuatro (24) metros, en las de tercera es de veinte (20) metros y en las municipales de diez (10). Metros.

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

**Frente de Lote:** Longitud de su alineamiento o línea de demarcación, en proyección horizontal.

**Gálibo:** Distancia libre vertical a elementos superiores o laterales que permite el tránsito seguro de vehículos y personas.

**Garaje:** Lugar destinado a guardar automotores, por lo general.

**Habitabilidad:** Condiciones que debe cumplir una vivienda para hacerla habitable.

**Hilos:** Véase alineamiento.

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

**Identificación de vías:** Numeración alfanumérica de las vías que se realiza para efectos de incorporarlas dentro del sistema de nomenclatura de la población .

**Índice de construcción:** Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir de conformidad con las normas del presente estatuto. Intercambio vial: Cruce de dos o más vías

**Lindero:** Línea común que define legalmente el límite entre dos predios privados o entre éstos y el espacio público.

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

**Lote en condominio:** Terreno deslindado de propiedades vecinas, con acceso al espacio público, de propiedad común de varios dueños.

**Loteo o lotización:** División de un terreno en lotes.

**Lote urbanizado:** Es el terreno que cuenta con todo los servicios necesarios requeridos para realizar cualquier tipo de construcción.

**Lote urbanizado no construido:** Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos se entenderán como tales aquellos que siendo producto de un proceso de urbanización no se encuentren construidos y se encuentren plenamente incorporados dentro de la malla urbana y cuentan con todos los servicios básicos y se encuentran en una de las siguientes situaciones: Que estén localizados dentro del perímetro urbano. Que pertenezcan a zonas de desarrollo inmediato; y que solamente dispongan de construcciones transitorias.

**Lotes de engorde:** Aquel que pudiendo ser construido, permanece quieto sin que se adelante en ellos ningún tipo de intervención; buscando un mejor precio posterior en el mercado.

**Malla vial urbana:** Conjunto de vías que componen todo el sistema para el tránsito vehicular y peatonal del área urbana.

**Manzana:** Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por espacios públicos.

**Marquesina:** Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

**Medio Ambiente:** Conjunto de condiciones geográficas, climáticas, alimentarias, etc. en las que se desenvuelven los organismos. La Ecología estudia las relaciones de ellos con el ambiente.

**Mezanine:** Nivel intermedio integrado especialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de este.

**Nivel:** Para efectos de esta reglamentación, es la cota desde la cual se miden las alturas de las edificaciones. Normalmente es la del andén o de la superficie del suelo natural o acabado en el punto medio del alineamiento o línea de demarcación.

**Nocividad:** En términos urbanísticos son las condiciones del medio urbano que son perjudiciales al desenvolvimiento de la vida en el mismo, constituidas especialmente por la contaminación del aire, del suelo y el medio líquido, el exceso de ruido, la congestión vehicular y aún peatonal, los peligros potenciales de colisión, explosión y otros similares.

**Nomenclatura:** Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

**Normas:** Conjunto de disposiciones dirigidas a regular el desarrollo físico del territorio municipal. Principalmente tienen por objeto lograr que la tierra cumpla la función que le asigna la ley.

**Obras de infraestructura:** Están constituidas por la dotación de redes para suministro del agua y la electricidad, la evacuación de aguas servidas y lluvias, instalación de telefonía, construcción de las vías, realización de movimientos de tierras, elementos de defensa y jardinería como empedradización y arborización, provisión de instalaciones de ornato y señalización y todo lo que se ha dado en llamar el “amoblamiento”.

**Paramento:** Plano vertical que limita la ubicación de las fachadas de una edificación. Coincide con la línea de demarcación, hilo o alineamiento, en la fachada que da a la calle o espacio de uso público, cuando no existe Antejardín.

**Parcela:** Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión.

**Parcelación o parcelamiento:** Reparto de un globo de terreno en parcelas o lotes. Suele aplicarse el término a las subdivisiones de tierras en el área rural.

**Parque:** Urbanísticamente, es un área comúnmente de uso público, destinado a recreación, ornamentación o cultura. Admite una jerarquía que puede ir desde el pequeño parque barrial, pasando por el gran parque urbano o suburbano y llegando al parque nacional. Puede ser especializado en la preservación de especies animales o vegetales con fines científicos y educativos y suele denominarse parque ecológico. Normalmente es ajardinado y arborizado.

**Pasacalle :** Anuncio temporal que se coloca elevado con respecto de una vía.

**Pasajes cubiertos:** Grandes corredores que se establecen en el interior de las manzanas, abiertos al público, encerrados por las edificaciones, inclusive en la parte superior. Suelen estar conformados por usos comerciales y actividades mixtas

**Patio:** Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, y cerrado por los costados.

**Pavimento:** Revestimiento o recubrimiento del suelo natural y en particular de la caja de las vías, de tal forma que cree una superficie artificial para que el piso esté sólido y llano.

**Pendiente:** Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento o por mil

**Peralte:** Inclinación transversal de una calzada con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

**Perímetro sanitario o de servicios:** Límite del área dentro de la cual las empresas públicas están en capacidad de atender la demanda de servicios públicos, especialmente agua, alcantarillado y aseo, de acuerdo con sus programas.

**Perímetro urbano:** Línea fijada legalmente por el Concejo Municipal que separa el área urbana del suelo de expansión urbano y rural del Municipio, para los fines de su respectivo desarrollo, a lo cual se ciñen las disposiciones reglamentarias de este Acuerdo.

**Piso:** Cualesquiera de las superficies horizontales construidas de una edificación, sobre las cuales se puede caminar normalmente, usualmente cubiertas. La altura entre ellas se establece en las normas de edificación y puede situarse entre dos con cuarenta (2.40) metros o más, para definir las condiciones de volumen de las edificaciones en las normas urbanísticas.

**Plan Parcial:** instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones contenidas en el E.O.T. para determinadas zonas del suelo urbano del Municipio y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de aquellas áreas que deban desarrollarse mediante las unidades de actuación Urbanísticas, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**Plano de usos del suelo:** Plano en que se representan las zonas en que se divide el territorio municipal o parte de él, cada una de las cuales conlleva una reglamentación que rige su desarrollo físico.

**Plaza:** Espacio público abierto y espacioso en tierra o en algún tipo de pavimento, donde se reúne la gente y se celebran ferias, mercados y fiestas públicas. En casos muy particulares podría ser de carácter comunal privado.

**Plazoleta:** Plaza pequeña.

**Plusvalía:** Es el mayor valor del suelo, que se genera por una acción urbanística.(Art. 73 Ley 388/97). Generalmente se cobra, cuando se realiza la transferencia de dominio del inmueble, o en el momento de solicitar Licencia de Construcción o Urbanización. En el caso de cambio de uso se exige cuando este se haga efectivo. (Art. 83 Ley 388/97. Se calcula estableciendo las diferencias del valor del suelo antes y después de la acción urbanística que la genera. En el caso de mayor aprovechamiento de acuerdo con los metros cuadrados adicionales que se puedan edificar. (Art. 80 Ley 388/97.). Se cobra sobre el área total del inmueble destinada al mejor uso o mayor aprovechamiento, descontando las cesiones obligatorias y las áreas destinadas para espacio público u obras públicas. Art. 78 de la ley 388/97.

**Polígono:** En este caso, es una porción de terreno que puede ser objeto de proyectos urbanísticos o de parcelación y arquitectónicos.

**Pórtico:** Galería cubierta de una edificación a lo largo de la fachada o de un patio, con columnas en el plano exterior.

**Predio:** Propiedad inmueble que puede consistir sólo en un terreno o lote debidamente distinguido, o éste y las edificaciones e instalaciones que incluya.

**Proyecto:** Estudios, en particular planos, necesarios para llevar a cabo un desarrollo urbanístico o arquitectónico. El presente Acuerdo fija los requisitos que deben llenar para su tramitación y aprobación.

**Proyecto arquitectónico:** Es el diseño definido y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

**Proyecto de parcelación:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

**Proyecto urbanístico:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

**Rampa:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

**Redes de distribución:** Son las redes de conexión a mallas principales, secundarias o terciarias, que prestan los servicios públicos directamente a las viviendas o locales utilitarios (comerciales, educativos, industriales, etc.) cuya realización suele ser de responsabilidad del urbanizador y cedidas al Municipio.

**Redes matrices:** Son las líneas primarias o maestras de los diferentes sistemas de distribución de los servicios públicos como son las tuberías troncales y piezas accesorias de acueducto, emisarios y colectores del alcantarillado y líneas de alta tensión eléctrica con subestación y transformadores, que normalmente son diseñadas y construidas bajo responsabilidad del Municipio

**Reforma:** Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

**Reforma menor:** Comprende la reforma de interiores con redistribución parcial de los espacios sin ocasionar nuevas destinaciones, o el cambio del techo existente por otro de estructura y diseño similares.

**Reforma parcial:** Es la que implica redistribución o modificación de los espacios interiores para obtener nuevas destinaciones, y con la cual se ocasiona modificación en la fachada con cambio de las correspondientes cerraduras, o el cambio del techo existente por losa.

**Reforma total:** Entiéndase por tal todo cambio en las estructuras que represente la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o que implique demolición y redistribución de los espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasione una modificación o rediseño de la fachada respectiva.

**Reglamentación:** Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan el desarrollo de una o varias zonas en que se divide el territorio municipal.

**Rehabilitación:** Medidas y acciones tendientes a complementar, mejorar y en general hacer habitable o normal un sector urbano catalogado como subnormal, o sea que su nivel de calidad urbanística está por debajo de los requisitos planteados en las reglamentaciones de este Acuerdo. A veces se denomina simplemente como habilitación o mejoramiento urbano.

**Renovación urbana:** Medidas y acciones por medio de las cuales se interviene un sector que se considera deteriorado, obsoleto o inadecuadamente utilizado y se cambia total o parcialmente el uso a que se destina, así como el tipo de las edificaciones e infraestructura.

**Restauración:** Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

**Retiro o retroceso:** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a los linderos de este.

**Reubicación o reasentamiento:** Medidas y acciones por medio de las cuales se erradica un sector de asentamiento humano que tiene un uso del suelo inadecuado, conforme a los usos del suelo prescritos y se lleva a otro sitio de uso del suelo aceptable.

**Rinconada:** Angulo entrante formado por dos casas, calles o caminos.

**Saturación:** Entiéndase como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera. Sectores de asentamientos humanos concentrados de carácter rural: Poblado o caserío que se localiza en el área rural.

**Sectorización:** Subdivisión del área de un territorio determinado en partes o sectores.

**Senda de peatones:** Camino dispuesto para el tránsito exclusivo de peatones.

**Separador:** Faja de terreno que separa dos calzadas entre si.

**Servicios públicos:** Sistemas para dotar a las comunidades de agua, electricidad y telefonía o evacuar desechos líquidos y sólidos mediante alcantarillas y recolección o disposición de basuras, los cuales están a cargo de empresas públicas o privadas, principalmente en el área urbana.

**Sótano:** Es la parte de una edificación que esta totalmente embebida en el terreno.

**Semisótano:** Piso de una edificación que no sobresale más de uno con cincuenta(1.50 m) sobre el nivel más bajo del andén.

**Subdivisión:** Partición material de un terreno o lote.

**Suelo de Expansión Urbana:** Superficie de terreno con posibilidades de crecimiento y factibilidad de prestación de servicios públicos y comunitarios. Terrenos aptos para el crecimiento físico de la ciudad una vez se determine la ampliación del perímetro urbano.

**Suelo Rural:** Es el territorio municipal, integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbanos, y los límites del Municipio de Santa Fe de Antioquia los cuales

carecen de vinculación específica al desarrollo urbanístico y se destinan prioritariamente a usos agrícolas, de forestación y reserva ecológica.

**Supermanzana:** Para efectos de este Acuerdo, manzana cuyas dimensiones supera los ciento cincuenta (150) metros, y que puede subdividirse en manzanas tradicionalmente normales.

**Tapasol:** Elemento adosado a la fachada que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos

**Terreno atípico:** Terreno irregular en su forma, el cual se debe reglamentar independientemente, de acuerdo a su ubicación.

**Torre:** Edificación aislada generalmente de varios pisos que dispone de fachadas por todos sus costados.

**Unidad de vivienda:** Espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y tener acceso independientemente.

**Urbanización:** Conjunto de mínimo diez (10) viviendas bajo un mismo parámetro constructivo.

**Urbanización cerrada:** Es la que presenta cerramientos físicos de su área, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

**Urbanización residencial:** Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles en esta

**Urbanización de desarrollo progresivo:** Aquella cuyas obras de infraestructura se llevan a cabo paulatinamente y que pueden ser ocupadas antes de que las mismas se terminen.

**Uso:** Son las diferentes modalidades constructivas que realiza diariamente la comunidad y que se diferencian para la zona urbana son el residencial, comercial, de servicios industriales y los especificados para la zona rural son: Agricultura, ganadería, minería y forestal

**Uso comercial:** Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías o de servicios.

**Uso compatible:** Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro a la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

**Uso complementario :** Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es por tanto compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

**Uso del suelo:** Tipo de utilización asignada a un terreno, de acuerdo a los mapas o planos de zonas de uso del suelo y las reglamentaciones de la zona a que pertenece.

**Uso industrial :** Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de Artículos específicos de todo orden.

**Uso institucional:** Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social etc.

**Uso permitido o prescrito:** Es el que se admite en un predio o edificación determinado, según la zona en que se localice.

**Uso principal:** Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad. Es el determinado en el esquema de ordenamiento territorial como imagen objetivo del territorio, vocación territorial, uso ideal y de concertación de escenarios participativos.

**Uso prohibido:** Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

**Uso residencial:** Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles.

**Uso restringido:** Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental.

**Vía:** Es la superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

**Vía ciega o de retorno:** Calle vehicular sin solución de continuidad.

**Vía colectoras:** Es aquella que recibe el tránsito de las vías de servicio que desembocan en ella y lo entregan a las vías arteriales primarias.

**Vía de servicio:** Es la que recibe el tránsito de un grupo reducido de predios y lo canaliza hacia las vías colectoras o las vías arteriales principales.

**Vivienda de interés social:** Cuando el setenta y cinco (75%) por ciento y más de las viviendas de toda urbanización o conjunto arquitectónico y urbanístico, estén calculados con un precio de venta a los presuntos adjudicatarios, menor al equivalente de 100 salarios mínimos legales mensuales; se considerará que dichas viviendas tienen el carácter de interés social.

**Vivienda bifamiliar:** Edificación en un lote individual o en parte de un terreno en copropiedad, que alberga dos unidades de vivienda con acceso propio o independiente cada una desde el espacio público. Generalmente la edificación es de dos pisos con una vivienda en cada uno.

**Vivienda multifamiliar:** Edificio de apartamentos (Véase apartamentos).

**Vivienda particular o unifamiliar:** Edificio que contiene una sola vivienda, para ocupación de un hogar en particular, generalmente ubicada en un lote individual o en un terreno en condominio o de tenencia cooperativa, que goza de acceso propio al espacio de uso público.

**Voladizo:** Parte de una edificación que sobresale del paramento a nivel del suelo, a partir de la segunda planta y hace parte integrante de ella.

**Zonas:** Partes en que se subdivide el territorio del Municipio para efectos de la reglamentación prescrita en el presente Acuerdo. Cada zona se caracteriza por la ocupación predominante del suelo que se le asigna. Así, la zona puede ser predominantemente residencial, de reserva industrial, institucional, de actividades mixtas, de protección ecológica.

**Zona de alto riesgo:** Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.

**Zonas de desarrollo prioritario:** Se denominan como tales, las áreas urbanizadas no construidas, o urbanizables no urbanizadas, que por su ubicación privilegiada y sus posibilidades de gozar de infraestructura vial y de servicios públicos o su facilidad de instalarlos; están destinadas a cumplir con una mejor función social, en el contexto del desarrollo de la población.

**Zonas de protección forestal:** Entiéndase como tal el área o parte de un terreno sembrado de arboles, nativos o foráneos y que por circunstancias de orden ecológico, ambiental, o paisajístico se destina a proteger el medio ambiente, conservándola o protejiéndola para el bien común ya sea por disposiciones emanadas de CORANTIOQUIA o de quien haga sus veces, o de la oficina de planeación Municipal.

**Zona industrial:** Es el área que dentro del territorio municipal se destina al uso principal de la industria y sus complementarios, pudiendo incluir además usos que le sean compatibles.

**Zona de actividad múltiple:** Es la zona o área de concentración de actividades, dedicada a la localización intensiva de diversos usos compatibles y complementarios, tales como residenciales, comerciales, industriales y de servicios y que conforman centros de aglomeración de diverso orden en las áreas urbanas.

**Zona residencial:** Es el área que dentro del territorio municipal, se destina al uso principal de vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles.

**Zona verde:** Área libre engramada y arborizada destinada al ornato o a la recreación.

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

### TÍTULO III

#### CLASIFICACION DE LOS PREDIOS SEGUN EL USO

**Artículo 48. Clasificación de predios:** Para efectos de esta reglamentación se consideran las siguientes categorías de uso de los predios; la edificación o los establecimientos, en el territorio del Municipio de Santa Fe de Antioquia.

Suelos Urbanos destinados a usos

1. Vivienda
2. Comercial y de servicios
3. Industrial
4. Institucional
5. Recreativo
6. Protección

Suelos Rurales destinados a uso

1. Agrario

2. Pecuario
3. Minero
4. Forestal.

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

**Artículo 49: Nomenclatura - Numeración de las vías:** Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de Santa Fe de Antioquia el costado noroeste plazoleta continua a basílica mayor del parque principal, en el cruce de la carrera 9 con calle 9

**Artículo 50: Calles:** Se denominaran calles aquellas vías que posean orientación oriente-occidente y su numeración aumentará a partir de la Calle 9 hacia el Norte y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía.

**Artículo 51: Carreras:** Se denominan Carreras aquellas vías que poseen una orientación norte-sur y su numeración aumentará a partir de la carrera 9 hacia el Occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía.

**Artículo 52: Punto Cero:** El punto de partida y de identificación dentro del contexto del Municipio será la Calle 9 con Carrera 9, costado sur de la plaza principal, esquina del Palacio Consistorial. (Alcaldía Municipal).

**Artículo 53: Numeración de Calles y Carreras en la Zona Histórica:** conservarán sus nombres históricos y para efectos de nomenclatura siempre llevarán dicha identificación, adicional del número de la calle o carrera correspondiente.

**Artículo 54: Numeración de Calles y Carreras en el resto del municipio:** Las numeraciones tanto de la Calles como de las Carreras será

de forma alfanumérica y esta compuesta por: Un número y  
Adicionalmente un apéndice alfabético de máximo dos literales.

**Artículo 55: Numeración de manzanas:** Las manzanas se identifican con el número de la calle menor, separado por un guión del número de la carrera menor, entre los cuales esta comprendida la manzana.

**Artículo 56: Numeración de lotes:** Los lotes se enumeran en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con carrera menor, siendo el lote de esquina el número uno.

**Artículo 57: Numeración de las edificaciones:** La nomenclatura de una edificación está compuesta por :

1. El nombre y número de la vía a la cual da frente.
2. El número de la vía de menor numeración de su mismo costado.
3. Separado por guión la distancia aproximada en metros desde el borde interior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

**Artículo 58: Numeración interna de edificios:** La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

1. La nomenclatura general de la edificación de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.
2. Un apéndice compuesto por un número que corresponde al piso o nivel separado por un guión del número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

**Artículo 59: Numeración urbanizaciones o complejos cerrados:** Cuando se trate de agrupaciones de edificios sin frente directo a la vía, solamente se le debe asignar una placa que identifique el acceso general.

**Artículo 60: Señalización urbana:** La secretaría de planeación municipal será la encargada de asignar o modificar la numeración vial y de las propiedades dentro del

Municipio de Santa Fe de Antioquia, además dicha entidad será la encargada de autorizar la colocación de placas de esquina; las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de las construcciones donde sean colocadas. Al Concejo Municipal les queda la facultad de cambiar o modificar el nombre a las respectivas vías.

## **CAPÍTULO I**

### **VIVIENDA Y NORMAS DE HABITABILIDAD**

**Artículo 61: Vivienda:** Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

**Artículo 62. Normas de habitabilidad:** Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios.

**Artículo 63. Normas mínimas y normas máximas:** Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluidas la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precaver los recursos de la comunidad, evitándose que individualmente se despilfarren esos recursos al llegar a densidades muy bajas que puedan redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios.

**Parágrafo 1.** Cuando se supere el área máxima señalada por vivienda, se deberá pagar el doble del valor requerido para obtener la licencia de construcción; estos recursos serán destinados a la rehabilitación de barrios subnormales o a la reubicación o reasentamiento de sectores que ocupen zona de uso incompatible.

**Artículo 64. Lote:** El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de setenta y cuatro (74) metros cuadrados por unidad de vivienda. Para vivienda bifamiliar será de ochenta (80) metros cuadrados y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis (6) metros lineales. Para vivienda multifamiliar el área mínima del lote será de cien (100) metros cuadrados para tres (3) viviendas y/o apartamentos. Por apartamento adicional se sumará a esta área mínima 20 metros cuadrados de área útil; de igual manera, después del segundo apartamento, por cada apartamento adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos (2) metros; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de ocho (8) metros lineales; una construcción de cuatro (4) unidades de vivienda, deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros lineales.

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

**Artículo 65. Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar:** El máximo permisible para vivienda de tipo unifamiliar será de 150 metros cuadrados, para viviendas bifamiliares el máximo permisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y para viviendas multifamiliares el máximo permisible será de ochocientos (800) metros cuadrados.

**Artículo 66. Edificio de apartamentos:** Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres (3) o más viviendas de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

**Artículo 67. Área mínima de predios para construcción de apartamentos:** Será de Setenta y dos (72) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento.

**Artículo 68. Vivienda de Interés social individual:** Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho de vivienda para hogares de menores ingresos. Ley 388, Art. 91.

**Parágrafo 1.** Aquella que por bajo nivel económico del propietario y por no poseer el área exigida por el Estatuto de Planeación y Desarrollo del Municipio para su respectiva construcción, será considerada como caso especial. La vivienda de interés social será prioritaria dentro del desarrollo urbanístico del territorio.

**Parágrafo 2.** El área de construcción será definida por la Junta del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana con la asesoría de la Secretaría de Planeación quienes deberán estudiar los casos en forma individual.

**Artículo 69. Conjuntos de vivienda de Interés social:** Cuando el setenta y cinco (75%) por ciento y más de las viviendas de toda urbanización o conjunto arquitectónico y urbanístico, estén calculados con un precio de venta a los presuntos adjudicatarios, menor al equivalente de 100 salarios mínimos legales mensuales o unidad similar que se pueda determinar en el futuro dentro de la vigencia de este Acuerdo; se considerarán que dichas viviendas, tienen el carácter de interés social.

## **CAPITULO II**

### **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:**

**Artículo 70. Establecimientos comerciales y de servicios:** Se considera comercial o de servicios los establecimientos, edificaciones o predios destinados al intercambio o la compraventa de bienes o servicios. Se clasifican las células comerciales o de servicios que normalmente se constituyen en el Territorio Municipal en los siguientes grupos:

**Paragrafo 1: Grupo Uno:** Células comerciales o de servicios de frecuencia cotidiana o periódica por los hogares y cuya contigüidad a predios destinados a vivienda o dentro de

los mismos no ocasionan problemas mayores de carácter ambiental, urbanístico o social, tales como:

- 1.1 Alimentos y bebidas: Carnicería, frutas y legumbres, panadería, tiendas y graneros, salsamentarias, venta de pollo, pescadería y mariscos, productos lácteos (queso, mantequilla y similares), rancho, expendio y consumo de licores, conservas, frutas finas, toldos.
- 1.2. Artículos farmacéuticos y de tocador: Medicamentos y productos farmacéuticos, Artículos dentales, cosméticos, perfumes y demás productos de belleza.
- 1.3. Vestuario: Prendas de vestir para hombre, mujer o niño, telas y tejidos en general.
- 1.4. Papelería y revistas. Venta de revistas periódicos y artículos de oficina
- 1.5. Servicios y varios: Floristerías, agencias de arrendamiento, administración de bienes inmuebles, peluquería y salón de belleza, repostería y bizcochería, restaurantes, fuentes de soda y similares, servicio de lavandería, teñido de prendas de vestir, servicios de reparación de vestuario o Artículos domésticos, servicios médicos de sanidad (consultorios, laboratorios, etc.), oficinas o locales de servicios profesionales o técnicos, garajes y aparcamientos. (Centro urbano y periferias del parque principal)

**Paragrafo 2: Grupo Dos:** Establecimientos comerciales o de servicios de frecuentación periódica u ocasional por los hogares con ventas al detal que por lo mismo conviene que se sitúen cerca a las viviendas, pero con predios especiales destinados únicamente a las viviendas o si se trata de predios en condominio o proyectos de conjuntos arquitectónicos y Urbanísticamente integrados, en áreas o pisos debidamente aislados, a juicio o con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal..

Podrán sumarse a las agrupaciones de estas células las del grupo 1. En el caso de agruparse varias células, podrán tener áreas de estacionamiento en común, cumpliendo las normas que se estipulan al efecto según las zonas. El acceso vehicular no se hará directamente desde las vías colectoras, la clase de establecimientos de este grupo son normalmente:

- 2.1. Alimentos y bebidas: Supermercados, comisariatos, mercados privados y similares.

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

**Paragrafo 3. Grupo Tres:** Establecimientos comerciales o de servicios frecuentados generalmente por clientes especiales ocasionalmente, o en razón de compraventas al por mayor con fines de reventa, que normalmente no requieren estar junto a las viviendas o aún son nocivas para ello y que pueden estar interrelacionadas a otros usos distintos al

residencial con un radio de atención que va mucho más allá de la población urbana de la ciudad, atendiendo también al Municipio y a la región.

En el caso de agrupación de varias células, se podrán establecer áreas comunes de estacionamiento, cumpliendo las normas de espacio estipuladas por zonas y podrán sumarse las células de los grupos 1 y 2. El acceso vehicular no podrá ser directo desde las vías colectoras. La clase de establecimientos de este grupo son usualmente:

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

de propiedad raíz, venta de lotes y osarios en parque-cementerios, funerarias y salas de velación, galleras, empacadoras. (Centro urbano y periferias del parque principal)

**Parágrafo 4. Toda Actividad Comercial:** Que produzca ruidos, olores o contaminaciones, o signifiquen una amenaza para los vecinos o la estabilidad social de la comunidad, tales como talleres de pequeña industria, microempresas, talleres artesanales, talleres de mecánica, ebanistería, aserríos, depósitos de insumos agrícolas y todos aquellos que por su actividad contaminen el medio ambiente o pongan en peligro la integridad física de la comunidad, tendrán que someterse a un control estricto por parte de Planeación, sobre decibeles, olores, contaminación; y si es del caso, deberá presentar plan de manejo avalado por la entidad competente .

**Artículo 71. Certificado de Ubicación:** Para que un establecimiento inicie actividades al público, deberá cumplir con el certificado de ubicación expedido por la oficina de Planeación Municipal, además de las normas y leyes vigentes.

### **CAPÍTULO III USO INDUSTRIAL**

**Artículo 72. Establecimientos Industriales:** Se consideran industriales los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos o a la explotación y transformación de materia prima. Se clasifican en grupos tomando como base su grado de nocividad y necesidad respecto de la vivienda y sus moradores o de otros tipos de establecimientos, a su tamaño y dotación energética.

**Paragrafo 1: Grupo Uno:** Pequeñas industrias o talleres, que no ocupen un área mayor de 100 m<sup>2</sup> y en los cuales la potencia que utilicen no sobrepase los 10 Kw, y, talleres o industrias que ocupen una superficie hasta de 400 m<sup>2</sup> podrán ubicarse en zonas urbanas y rurales previamente establecidas, por el Esquema de Ordenamiento Territorial, según

las normas y leyes vigentes y cuya potencia no supere los 20 Kw y cumpla las siguientes actividades:

- 1.1. Alimentos y bebidas: Chocolates y confites, conservación de frutas y legumbres, envases de frutas, conservas, salsas, hielo y helados, productos de panadería, bebidas no alcohólicas.
- 1.2. Automotores: Reparación de baterías, generadores y servicio de monta llantas, taller de reparación de automotores.
- 1.3. Cueros: Maletas, papeleras, garnieles, carteras o similares, manufactura de artículos de cuero, papelería.
- 1.4. Eléctricas: Alambres y cables para conducción, materiales eléctricos para instalaciones y aparatos electrodomésticos, maquinaria eléctrica y reparación.
- 1.5. Maderas: Cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles para colegio, muebles de mimbre, junco y otros materiales, reparación de muebles y obras de madera, carpintería, secado e inmunización de la madera.
- 1.6. Metales: Artículos de hojalata, alambre y aluminio, metales no ferrosos (excepto preciosos), reparación de vehículos y bicicletas, manufacturas y reparación de Artículos metálicos como muebles, puertas, rejas, ventanas, taller de soldadura.
- 1.7. Otras industrias: Reparación de aisladores para instalar calentadores, neveras etc.; reparación o ensamblaje de aparatos electrodomésticos y accesorios de aparatos fotográficos y óptica, relojes, televisores, máquinas de escribir o calculadoras y registradoras, Artículos de lona, cortinas, tapicería, forrado, Artículos de mármol, granito y yeso, cal y papel; reparación de bicicletas, triciclos y partes; cigarrillos y cigarros, confección de manteles, servilletas y otras; conos para helados, edición de periódicos, encuadernación, artes gráficas, escobas, trapeadoras, cepillos, brochas, etc.; fotograbado y zincograbado, instrumentos de música, instrumentos profesionales científicos, joyas y Artículos conexos, juguetería, productos deportivos, talleres de repujado y charolado, tipografías, litografías, editoriales, vidrio y sus derivado y otros.
- 1.8. Químicas: Productos farmacéuticos.
19. Textiles: Confecciones de textiles, manufactura de lana, tejidos de puntos en algodón y otras fibras, tejidos de fibra dura.
- 1.10. Vestidos: Prendas de vestir para hombre, mujer y niño, reparación de calzado.

- 1.11. Reparación: Objetos domésticos y de uso personal, equipos para oficina y aparatos científicos.

**Paragrafo 2. Grupo Dos:** Establecimientos o unidades, que por sus características tolerables y por ser necesarias por la ubicación del empleo y necesidad de consumo de la comunidad, pueden emplearse en zonas de actividad mixta o en núcleos de uso predominantemente industrial, en proximidad de zonas residenciales o de otros usos, dotados de aislamientos de zonas verdes de protección, en las franjas de contacto, de 10 metros de ancho por lo menos. Se consideran aquellos que ocupan un área mayor de 400 m<sup>2</sup> y que requieren una potencia de más de 10 kw. Las actividades aceptadas son en principio las siguientes:

- 2.1. Alimentos y bebidas: Alimentos diversos (Leche pasteurizada y derivados lácteos como quesos y mantequilla, preparación y elaboración de carnes, jamones o embutidos en pequeña escala), bebidas y aguas gaseosas, chocolates y confites, conservación de frutas y legumbres, envase de frutas, conservas y salsas, envase de encurtidos, jugos, mermeladas, jaleas, sopa, frijoles o legumbres, hielos y helados, levaduras y polvos de hornear, productos de panadería, procesadora de pescado y mariscos.
- 2.2. Automotores: Carrocerías en general, cortinas metálicas y otras fibras, maquinaria automotriz, piezas y partes para automotores, portamaletas y similares, registradoras para buses, taxímetros.
- 2.3. Cueros: Artículos de cuero de uso industrial, cueros artificiales.
- 2.4. Eléctricos: Maquinaria eléctrica y su reparación.
- 2.5. Maderas: Artículos para uso industrial, cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles para colegio, muebles en mimbre, junco y otros materiales, reparación de madera (aserríos) y conservación, mueblería en general.
- 2.6. Maquinaria: Maquinaria agrícola o industrial y su reparación, piezas o partes de las mismas, manufacturación de molinos y herramientas normales o quincallería.
- 2.7. Metales: Fabricación de Artículos de hojalata, alambre y aluminio, cuchillería, metales no ferrosos excepto metales preciosos, puertas, ventanas.
- 2.8. Otras industrias: Fabricación o reparación de aisladores para instalar calentadores, neveras, etc.; alambres y cables desnudos, aparatos electrodomésticos y accesorios, Artículos de lona y cortina, Artículos de mármol,

granito, yeso, cal o papel, Artículos refractarios, bicicletas o triciclos y sus partes, blanqueo y teñido de hilazas, bombillas y similares, cajas de cartón liso y corrugado, cigarrillos y cigarros, cordajes, curtidoras, grasas y aceites animales o vegetales, correas para transmisión, forros para vehículos, discos fonográficos, agujas y cassettes, etc.; edición de periódicos, encuadernación y artes gráficas, ensamblaje y reparación de equipo de oficina, ensamblaje y reparación de máquinas, estampados y teñido de telas, hormas y plataformas para zapatos; instrumentos profesionales y científicos, joyas y Artículos conexos, juguetería, laboratorios dentales, ortopédicos, molinos, desmotadora de algodón, planchas de cartón para construcción, piladora y trilladora de maíz, trigo, etc.; productos deportivos, productos de desperdicios textiles, sombrillas, tipografías, litografías, editoriales u otros.

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

**Paragrafo 3. Grupo Tres:** Solo podrán ser ubicados en zonas determinadas para tal uso y clasificadas como de actividades mixtas; o zonas netamente industriales. Establecimientos cuyos procesos de producción pueden generar efectos sobre el medio ambiente y que ameritan una ubicación especial y en ciertos casos tratamiento apropiado por las causas o efectos nocivos o molestos que generan, tanto para sus trabajadores como para las personas que se desenvuelven en zonas vecinas. En cada caso la oficina de Planeación y las entidades competentes determinarán previamente a la instalación, el tipo de medidas protectoras. Se incluyen algunos establecimientos ya indicados en otros grupos cuando ocupan más de 400 m<sup>2</sup> y requieren más de 20 kw de potencia. Las actividades contempladas son las siguientes:

- 3.1. Alimentos y bebidas: Alimentos para animales, aceites para la mesa, condimentos, especias, vinagre, mataderos, cebos, gelatinas de procedencia animal.
- 3.2. Automotores: Llantas y neumáticos.

- 3.3. Cementos: Artefactos de asbesto-cementos, cerámicas, lozas y alfarería, productos de arcilla para la construcción.
- 3.4. Cueros: Curtiembres.
- 3.5. Maderas: Aserrío, pulpa de madera, papeles y cartón.
- 3.6. Metales: Hierro para construcción, hierro y acero, metales preciosos, plantas de coque con residuos amoniacales, benzoles, etc.
- 3.7. Otras industrias: Fabricación de asfalto para techado, bebidas alcohólicas, lubricantes, líquidos para frenos, productos de caucho, goma y fibras sintéticas, resinas sintéticas y caucho sintético, telas impermeables enceradas, hules, caucho, vidrio y sus derivados, pulverizadoras y trituradoras de piedras, rocas y minerales.
- 3.8. Química: Detergentes no biodegradables, gases comprimidos, jabones para lavar, productos químicos especiales, fertilizantes, reencauchadora de llantas, sustancias y productos químicos, velas, ceras, betunes, pegantes, impermeabilizantes.

## **CAPÍTULO IV**

### **USO INSTITUCIONAL**

**Artículo 73. Establecimientos institucionales:** Se consideran de carácter institucional los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la prestación, a diferentes niveles de servicios de orden social, asistencial, administrativo, de apoyo a la educación o de esparcimiento, públicos o privados, que son usufructuados en común. Se clasifican en grupos que son usuales en el medio y para los cuales normalmente hay recursos, de acuerdo al grado de frecuentación que de ellos hace el público y por consiguiente a su radio de acción territorial, así como su menor o mayor compatibilidad con las zonas predominantemente de vivienda o de otros usos.

**Paragrafo 1: Grupo Uno:** Son aquellas unidades de equipamiento colectivo que normalmente deberían servir a un conjunto de 100 a 200 viviendas y ojalá quedaran a una distancia menor de dos mil quinientos (2.500) metros para una concurrencia fácil a pie de los usuarios, que pueden ser personas de corta edad. Tales pueden ser:

1. Educación: Establecimiento preescolar y/o escuela primaria en terrenos hasta de dos mil (2000) metros 2.

## 2. Caseta Comunal

**Paragrafo 2: Grupo Dos:** Son aquellas unidades que normalmente sirven a la escala conocida popularmente como sector urbano, a más de 200 viviendas o en zonas de asentamiento rural disperso, de frecuentación cotidiana o periódica por todos los miembros de la comunidad, pero especialmente por adolescentes o jóvenes, que en general deberían estar a una distancia no mayor de cinco (5) kilómetros. Pueden ser los siguientes:

1. Educación: Colegios de enseñanza secundaria.
2. Administración y apoyo a la producción: Inspección, almacén social de víveres y medicinas; oficinas de asistencia técnica y crediticia agropecuaria, establecimientos de comercialización y procesamiento agroindustrial en zonas rurales.
3. Social: Casa comunal en el área urbana, centro o puesto de salud en zonas rurales. Centros de acopios urbanos y rurales, fondas y casas campesinas

**Paragrafo 3: Grupo Tres:** Son unidades que prestan servicios generalmente a toda una comunidad municipal, a personas, jóvenes o adultos con frecuencia, a las cuales se concurre a pie o en transporte público, y que no deberían estar a más de veinte (20) kilómetros de distancia. Son:

- 3.1. Educación: Institutos técnicos especializados, de enseñanza secundaria o postsecundaria, centro de capacitación de adultos par actividades manuales y oficios agroindustriales y otros de educación no formal.
- 3.2. Salud: Hospital municipal y centro de atención básica.
- 3.3. Culto: Templos y casa parroquiales.
- 3.4. Administración: Subestación de policía, inspección de tránsito permanente, defensa civil, oficinas municipales, Casa de la Cultura, Biblioteca Pública, correo, telecomunicaciones (con telefonía a media y larga distancia), notaría oficina de Registraduría, cementerio, juzgados, terminales de transporte, recintos de ferias y exposiciones, locales de entidades descentralizadas de nivel nacional, departamental o municipal en general.
- 3.5. Apoyo a la producción: Plaza de mercado, centro de mercadeo agropecuario y almacenamiento, etc.

- 3.6. Recreacionales: Complejo Polideportivo con estadio pequeño con cancha de fútbol, pista atlética, canchas de baloncesto, de voleibol, de tenis, coliseo cubierto con piscina, sala de uso múltiple (gimnasio, etc.), teatro al aire libre; parque ecológico y otros similares.

**TÍTULO IV**  
**NORMAS SOBRE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES O ESPACIOS**  
**CONEXOS PARA EL AREA DESARROLLADA DENTRO DEL PERIMETRO**  
**URBANO**  
**CAPÍTULO I**  
**ASUNTOS GENERALES**

**Artículo 74. Asuntos generales:** Se considera como área desarrollada dentro del perímetro urbano, aquella que está conformada por los predios dotados de los servicios públicos. Se busca mediante los reglamentos y normas propiciar el proceso de consolidación o de transformación que sufra el área, regulándola de manera a obtener una estructura del espacio urbanístico, acordes con las demandas de la población y el mejoramiento del nivel de vida y procurando la conservación del patrimonio inmueble de valor arquitectónico e histórico.

**Artículo 75. Zonas:** Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como las normas sobre el volumen de las edificaciones y espacios conexos, se divide el área en zonas de ocupación predominante del suelo que son las siguientes:

**Parágrafo 1. Zona de actividad múltiple:** Es aquella zona o sector determinado del territorio donde se dan una mezcla armónica de usos del suelo debido a las actividades o tendencias, esta zona se localizan en el sector central de la zona histórica, Plaza de Mercado y el Barrio Santa Lucía El uso del suelo deberá ser determinado bajo certificación de la Oficina de Planeación Municipal.

**Parágrafo 2. Zonas habitacionales o residenciales:** Aquellas zonas del municipio que no permiten un uso del suelo diferente al de habitacional, y siempre requieren de un equipamiento colectivo como son algunos sectores de la zona histórica y los barrios Buga y Llano de Bolívar

**Parágrafo 3. Zonas especializadas:** Aquellas zonas del municipio urbanas o rurales, las cuales por su topografía, ubicación, uso o tenencia del suelo requieran ser tratadas como zonas de tratamiento especial.

## **CAPÍTULO II**

### **NORMAS ACERCA DE LOS USOS DEL SUELO, AREAS DE CESIÓN Y APROVECHAMIENTOS DE EDIFICACIONES**

**Artículo 76. Lotes sin edificar:** En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta (2.50) metros, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el color y los paramentos de construcción definidos en el sector. En el área suburbana y rural el cerco deberá ser transparente. Puede ser un cerco vivo. Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

**Parágrafo 1.** La oficina de Planeación Municipal podrá determinar, a su juicio, la necesidad de dicho cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

**Artículo 77. Lotes en proceso de construcción o demolición:** Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, se deberá además presentar las protecciones para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección de peatonal y vehicular.

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

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

**Artículo 78. Demoliciones de edificaciones:** Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la licencia. Art. 2,3,4 del decreto 1052 de 1.998 otorgada por planeación municipal.

**Artículo 79. Causales de demolición:** Planeación municipal podrá autoriza una demolición solamente bajo las siguientes situaciones:

1. Cuando se pretenda dar una destinación parcial o total al lote con una nueva edificación. Se debe contar con certificado de usos del suelo expedido por planeación municipal y con la licencia correspondiente. ( Decreto 1052 del 98)
2. Cuando tenga que ser demolida una propiedad por la necesidad de ejecución de una obra de carácter público o social.
3. Que la edificación presente un estado critico de ruina y sea necesario su demolición para protección física de sus ocupantes o de los transeúntes y que a juicio de planeación municipal sea indispensable su demolición . Se requiere licencia de planeación .

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

**Artículo 80. Botadero de escombros:** queda rotundamente prohibido arrojar cualquier tipo de escombros de construcción sobre los márgenes de las quebradas y ríos dentro del

territorio del Municipio de Santa Fe de Antioquia, en los predios que se presten para dicho fin podrán ser objeto sus propietarios de multas que serán impuestas por el alcalde municipal según ley 9 de 1993.

**Parágrafo 1.** Para efectos de asumir y recibir los escombros el Municipio asume la obligación de adecuar un lote de terreno, con suficiente retiro a las cuencas de las quebradas y con un tratamiento especial donde no se ocasionen perjuicios a terceros, donde haya compactación de escombros para evitar riesgos. Este lote será localizado a un costado del Relleno Sanitario, en la Vereda Obregón .

**Artículo 81. Tratamiento de los muros y las fachadas:** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalte a nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción. Y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

**Parágrafo 1.** Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anterior se localizan en el sector central de la zona histórica, Plaza de Mercado y el Barrio Santa Lucía rmente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

**Parágrafo 2.** Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público. En casos aislados, Planeación municipal analizará la propuesta.

**Artículo 82. Ventanas en muros sobre linderos:** Se harán de la siguiente manera:

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

predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.

**Paragrafo 2. En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el Artículo 932 del Código Civil.

**Artículo 83. Patios y vacíos:** Toda construcción que se proyecte en el Municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia no mayor a tres (3) metros.

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

En la vivienda de un piso, la dimensión mínima del lado será dos (2) metros y el área mínima cuatro (4) metros. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima seis metros con cincuenta centímetros (6.50 M<sup>2</sup>).

**Parágrafo 1.** Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a dos (2) metros, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta

completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

**Parágrafo 2.** Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1.60) mts, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita el paso de la luz pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

**Artículo 84. Distancia mínima:** La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercano será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm).

**Parágrafo 1.** La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerables previo visto bueno de la empresa prestadora del servicio.

**Artículo 85. Sección de vías:** Para edificaciones de tres plantas se deberá contar con una sección de vía de diez metros (10 m), en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso

**Artículo 86. Edificaciones continuas:** Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio que empate con los predios vecinos, prolongándose al menos un metro después del empate con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

**Artículo 87. Aislamientos:** Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

**Paragrafo 1. Antejardín:** Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con Antejardín, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro,

para formar el Antejardín, si se quiere éste; y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.

**Paragrafo 2. Antejardín obligatorio:** Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.

**Paragrafo 3. Aislamiento posterior:** Será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.

**Paragrafo 4. Aislamientos laterales:** Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho, hasta una profundidad de tres metros (3) o más, desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.

**Paragrafo 5. Aislamiento de edificaciones en lotes de condominio:** Será de un medio como mínimo de altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

**Paragrafo 6. Los antejardines:** si se toman como retiros serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente no se podrá autorizar la ocupación con rampas, escaleras, piscinas, mercancías. Salvo en el caso expreso en que por condiciones topográficas se requiera de escaleras de acceso por diferencias entre el andén y el primer piso.

**Paragrafo 7. Retiros en zonas comerciales e industriales:** Se podrá tratar el antejardín como piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en el caso que por diferencias topográficas se requiera engramarlos y arborizarlos.

**Artículo 88. Portales o pórticos:** En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos en dos (2) metros de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

**Artículo 89. Balcones, voladizos o cuerpos volados:** No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacio

públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta ochenta centímetros (80 cm.), del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 metros libres o más. En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

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

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

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

**Artículo 90. Espacio libre común:** En predios de tres o más viviendas particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre dentro del predio, cubierto o descubierto, diferente del antejardín; el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 12% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativamente para juego de niños, reuniones u otros fines semejantes.

**Artículo 91. Marquesinas:** En caso que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la oficina de Planeación Municipal. Para las marquesinas y parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

**Paragrafo 1. Marquesinas:** Se permiten únicamente cubriendo el 75% del andén o el acceso a las edificaciones.

**Paragrafo 2. Altura mínima sobre el nivel del andén:** En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3.0 metros, en residenciales será la del primer piso.

**Paragrafo 3. Cubrimiento:** Hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén, con un máximo de dos (2.0) metros.

**Paragrafo 4. Iluminación:** Mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.

**Paragrafo 5. Construcción en voladizo:** De manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

**Parágrafo 6.** Las marquesinas no tendrán soportes verticales, ni podrán ser utilizadas como balcón o terrazas en la parte superior, no tendrán acceso directo a las edificaciones. Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán ser utilizados para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o transparencia sobre la zona que llegué a adecuarse como cubierta. Por consiguiente no se admiten desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras.

**Artículo 92. Parasoles:** Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta (2) metros con un máximo de setenta y cinco por ciento (75%) de la dimensión del andén. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para cubrir terrazas o espacio privados en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o/a quebradas. La altura mínima a la cual deben colocarse es dos metros con cincuenta centímetros (2.50 cm) con relación al nivel del piso.

**Artículo 93. Construcciones de andenes:** Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le

corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

**Artículo 94. Andenes:** Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

**Paragrafo 1. Ancho de Andenes:** Ancho libre mínimo un metro (1.0 m). La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en vías arterias será de 0.20 metros.

**Paragrafo 2. Continuidad de Andenes:** Los andenes serán continuos entre calzadas: No se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.

**Paragrafo 3. Pendiente de Andenes:** Cuando la pendiente del terreno es superior al diez y seis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula dos (2) contrahuellas más una huella = 0.64 metros.

**Paragrafo 4. Rampas en Andenes:** Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arteria o vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presenten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.

**Paragrafo 5. Materiales antideslizantes:** Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

**Paragrafo 6.** Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o restringir su uso. Toda construcción que se pretenda adelantar en el perímetro urbano del Municipio donde el uso principal sea de uso institucional deberá contar con facilidad de acceso y tránsito para personas con limitaciones físicas.

**Parágrafo 7.** Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá, preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía; la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

**Artículo 95. Cobro de impuesto a la construcción:** No se contabilizarán como pisos de una edificación, pero si son susceptibles para el cobro del impuesto a la construcción:

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

**Artículo 96. Índices de construcción y ocupación:** Los índices para las zonas habitacionales dentro del territorio de Santa Fe de Antioquia serán:

1. Índice de construcción (2.5).
2. Índice de Ocupación (70%).

**Paragrafo 1:** No se contabiliza para los índices tanto de construcción como de ocupación las áreas cubiertas destinadas a:

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

Pero estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción y de catastro, según las tarifas respectivas.

**Artículo 97. Amoblamiento Urbano:** La instalación de teléfonos y demás amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por Planeación y será obligatorio en todo desarrollo urbanístico.

**Artículo 98. Estructura Sismorresistente:** Toda construcción que se adelante en el Municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones sismorresistentes, Decreto Ley 1400 de 1984; firmados por Ingenieros Civiles debidamente registrados en la oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 99. Las escaleras:** Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula dos (2) contrahuellas más una (1) huella igual a sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima igual a dieciocho (18) centímetros. Huella máxima 25 cm.
2. El ancho mínimo de la escalera será de un metro (m) sea ésta diseñada en uno o varios tramos.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.
5. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyecto sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
6. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no buitrón.
7. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a cien (100) personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible

8. Ancho de escalera: El ancho mínimo será de un metro (1.0 m); si la ocupación acumulada es de cien(100) personas y Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

**Artículo 100. Salidas y Circulaciones Internas, Dimensiones:** El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida al exterior será de 1.0 metro, para las primeras cincuenta (50) personas y se aumentará en 15 cm. Por cada cincuenta (50) personas adicionales, el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 metro.

**Paragrafo 1: Números de salidas:** La cantidad mínima de salidas en un espacio será: En sótanos dos salidas.

1. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a las trescientas (300) personas.
2. Locales en primer nivel interiores: Tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a doscientas (200) personas.
3. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a seiscientas (600) personas, tendrá tres (3) salidas, si es superior a mil (1000) personas tendrá cuatro (4).
4. La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior, hasta una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 metros.
5. Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:
6. Pendiente no mayor al once por ciento (11%).
7. Ancho mínimo (1.00) metro. Material antideslizante.
8. Longitud máxima por tramo nueve metros (9.00 m.).
9. Relleno de mínimo uno con cincuenta metros (1.50 m).
10. Pasamanos a noventa centímetros (0.90 cm).

**Artículo 101. Parquederos:** Los Parquederos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
3. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín.
4. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
5. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
6. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de dos metros con treinta (2.30), por cinco (5.00) metros; la sección del carril de circulación será de seis (6.00) metros para el parqueo a noventa grados (90°) en doble crujía y cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa grados (90°) en un solo costado.
7. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación Interna, será veinte por ciento (20% por metro lineal).

**Parágrafo 1.** Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótanos, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

**Parágrafo 2.** El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín. no podrá ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

**Artículo 102. Terminales de buses, taxis y colectivos:** El terminal de buses y taxis está determinado por el Esquema de Ordenamiento Territorial en el sector de Paso Real, pero en caso de necesitarse otros espacios para fines similares deberán ser dispuestos y localizados por la Oficina de Planeación Municipal, en colaboración con la Inspección de policía de acuerdo a lo siguiente:

1. Estarán ubicados bajo los siguientes criterios: lotes cerrados con accesos y salidas debidamente controladas.
2. Las terminales que necesitan ocupar vías o espacios públicos, deberán localizarse sobre vías periféricas a las urbanizaciones existentes y con áreas de parqueo público, retiros de corrientes de agua, parques ornamentales, zonas industriales y en zonas o corredores de actividad múltiple.
3. En estas terminales no se permitirá engrase y cambio de aceite, lavada y reparación.
4. Disponer de caseta de control y vigilancia.

**Artículo 103. Normas para parqueaderos públicos:** Los parqueaderos deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Área mínima del lote 600 metros cuadrados.
2. Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.
3. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos de este tipo de vías deberá hacerse indirectamente, a través de una vía de servicio, bahía para el caso de las vías arterias, podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

4. Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.
5. Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 metros, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 metros, si son menores a este, el ancho mínimo será de 3.80 metros.
6. Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 metros, cuando este localizado sobre los andenes cuyo ancho no sea inferior a 2 metros, para andenes de 2 metros, el ancho será de 6.50 m.
7. Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
8. Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 m para dos sentidos 6.40 m.
9. Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 de ancho y 5.5 de largo.
10. Colocación de flechas indicativas para circulación interna de los vehículos en los pasillos.
11. Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la oficina de Planeación Municipal.
12. Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

**Artículo 104. Semisótanos:** Se consideran semisótanos el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) con relación al nivel del andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén. Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso; en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

**Artículo 105. Antenas parabólicas:** No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiro frontal obligatorio, retiro de quebradas y zona verde pública cedida o a ceder al Municipio; podrán ubicarse en retiros laterales o de fondo pero

retirándose a una distancia mínima de seis metros (6 m) a lindero y tres metros (3 m) a la edificación. Dichas distancias se tomarán con relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes en posición crítica. Así mismo, podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación, siempre y cuando su proyección en cualquier posición se circunscriba al área del predio.

**Parágrafo 1.** A juicio de la oficina de Planeación Municipal se podrá autorizar la instalación de antenas receptoras, en urbanizaciones residenciales, en áreas libres públicas, solamente cuando se presenten las siguientes condiciones:

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

**Artículo 106. Disposiciones sobre basuras, aplicabilidad:** Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta, deberán contar con un sistema de almacenamiento colectivo de desechos sólidos, de conformidad a las normas que la Empresa de Servicios Públicos.

**Artículo 107. Areas exteriores para recolección de basuras:** Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área neta, ya sean cerrados o abiertos, deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía, para la colocación de recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal. El diseño de estas áreas debe figurar en los planos de aprobación del proyecto.

**Artículo 108. Estaciones de servicio:** Se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 353 de 1991 "Por medio del cual se reglamenta la Ley 26 de 1989 ( Manejo de

Combustibles) y se modifica parcialmente el Decreto 283 de 1990 (Reglamenta las estaciones de Servicio)” y las normas que lo reforman o complementan.

**Parágrafo 1.** Deberá además cumplir con los retiros y trámites establecidos en el presente Estatuto.

**Parágrafo 2.** No podrá entorpecer con su funcionamiento la fluidez en la circulación vehicular.

### **CAPÍTULO III**

#### **NORMAS SOBRE USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO EN ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

**Artículo 109: Areas de valor histórico y patrimonial:** En la ciudad de Santa Fe de Antioquia, se determina como tal, el delimitado a partir de la Ley de la República 150 de Diciembre 30 de 1.960 y la reglamentación será de carácter especial con miras a conservar la ciudad en su forma mas original.

**Parágrafo 1:** Cualquier intervención en dicha zona histórica deberá ajustarse al entorno del lugar y presentarse un estudio previo para su análisis a la oficina de planeación municipal, con un aval del centro histórico; estudio que deberá contar entre otros documentos un plan de mitigación por efectos ajenos como ocupación transitoria de andenes o vías, retiro de escombros e intervención de muros y fachadas.

**Artículo 110 : Lo referente al Espacio Publico en la Zona Histórica:** Queda totalmente prohibo la ocupación temporal o definitiva del espacio público de Santa Fe de Antioquia (Se exceptúan la ocupación en fechas históricas, culturales o de festividades especiales de origen público y con los correspondientes permisos de la Administración Municipal) con fines diferentes a los de tránsito peatonal o vehicular, salvo las excepciones planteadas.

**Parágrafo 1.** Queda totalmente prohibido la ocupación temporal o definitiva del espacio publico, en lo referente a vías y andenes para arreglo de vehículos, chazas informales, talleres de mecánica, y semejantes, que impidan una libre circulación por dicho espacio.

**Parágrafo 2.** La Secretaria de Gobierno (Espacio Público) será la dependencia encargada de regular y controlar el uso adecuado del espacio publico, y podrá determinar un uso acorde con las necesidades.

**Artículo 111: Lo Referente a Plazas y Parques:** En estos espacios públicos se deberá delimitar y restringir el uso de parqueo de vehículos particulares frente a las instituciones de carácter oficial

**Parágrafo 1.** La Secretaria de Planeación con apoyo de la Secretaria de Gobierno, fijarán las zonas en donde es posible realizar parqueos, tanto en la plazas públicas como en vías y determinará las sanciones para los infractores.

**Parágrafo 2.** En lo referente a la conservación y embellecimiento de parques y plazoletas, en la Ciudad de Santa Fe de Antioquia, exigirán a los propietarios de las construcciones que dan frente a dichos espacios, la obligación de mantener, embellecer y conservar sus edificaciones de forma pulcra. Lo anterior generará compensaciones de orden tributario y la no ejecución sanciones.

**Artículo 112: Lo referente a Vías y Andenes en la parte Histórica** deberán tener una estructura uniforme en su pavimento, preferiblemente piedra o adoquines que armonicen con las construcciones existentes. Los andenes deberán permanecer libres para garantizar una circulación permanente.

**Parágrafo 1.** La rectificación de andenes estará bajo la responsabilidad de la Oficina de Obras Públicas y podrán ser cobradas a los dueños de las propiedades por el sistema de valorización.

**Artículo 113: Lo Referente a la Arborización y Amoblamiento Urbano:** Los árboles que posee la Ciudad de Santa Fe de Antioquia en su espacio público, solo podrán ser intervenidos o reemplazados, con el visto bueno de la Oficina de la UMATA, o la que ejerza las funciones de manejo del medio ambiente.

**Parágrafo:** Será responsabilidad de las oficinas antes mencionadas, promover programas de arborización masiva de la ciudad.

**Artículo 114: Lo referente a Usos del Suelo en la Zona Histórica Patrimonial:** Se permitirá el uso de aquellas actividades que sean compatibles con la vocación y las actividades que se desarrolle en el sector y que no entren en conflicto de uso.

**Artículo 115: Lo Referente a la Intervención Física en Bienes inmuebles de valor Arquitectónico e Histórico:** Formarán parte de los bienes inmuebles de valor arquitectónico-histórico aquellos que sean inscritos en el inventario de patrimonio arquitectónico municipal, que se ha levantado por Planeación Municipal, el cual formará parte del presente acuerdo. Y su intervención estará supeditada a los siguientes artículos:

**Artículo 116: Conservación de los bienes inmuebles de valor arquitectónico histórico:** Los bienes inmuebles mencionados en el artículo anterior deben ser conservados y si se requiere restaurados para que se mantenga su carácter arquitectónico y urbanístico original. Por tanto, no podrán demolerse, transformarse o ampliarse, a menos que exista una circunstancia de fuerza mayor que obligue a ello, aceptada por Planeación Municipal y la filial de Monumentos Nacionales cuando han sido declarados por Ley. Con ese fin, deberán presentarse los diseños y estudios para su restauración, conservándose la misma forma, materiales y colores, en cuanto sea posible, especialmente para mantener su aspecto externo, que incluye fachadas y techumbres.

**Parágrafo 1.** Si por alguna circunstancia especial, un bien inmueble de valor histórico o arquitectónico es demolido, se permitirá la nueva construcción en el predio, conservando el mismo lenguaje arquitectónico y dejando los retiros necesarios para los nuevos planes viales.

**Artículo 117: Edificaciones nuevas:** Las edificaciones nuevas, vecinas colindantes a uno o más de los predios con bienes inmuebles de valor histórico y arquitectónico, deben diseñarse con un estilo arquitectónico similar y sujetarse a las formas, materiales y colores de su fachada frente a la calle o espacio público de acceso, debiendo empatarse

con ellas a nivel de alturas, paramentos, voladizos, retrocesos, tejados y altura de ventanas.

**Artículo 118: Usos permitidos:** En las edificaciones de valor arquitectónico e histórico, se permiten los mismos usos de la zona en que se inserte, siempre y cuando no se altere su estructura original y se mantengan sus formas y apariencias primigenias.

Sin embargo, el uso recomendable de la destinación habitacional aún subdividiéndose internamente- en: hostales, u hoteles, restaurantes, tabernas, museos, galerías de exposición artística o artesanal, clubes sociales y otros similares y compatibles con el carácter de la edificación a juicio de la oficina de Planeación ; siempre y cuando ello no implique cambios en las fachadas, paredes, techumbres, patios, jardines o corredores originales.

**Parágrafo 1.** Planeación Municipal , mantendrá un censo de las construcciones de valor arquitectónico, histórico y cultural, para programas de conservación.

**Artículo 119: Alturas:** En las construcciones nuevas, vecinos a los inmuebles de valor arquitectónico e histórico se permitirá una altura máxima de tres pisos establecida para la zona.

**Artículo 120: Formas, materiales y colores:** Para lograr una armonía en las acciones de conservación y restauración de los bienes inmuebles de valor arquitectónico e histórico o sus vecinos, se deben aplicar las siguientes formas, materiales y colores:

1. Los techos deben ser a dos y cuatro aguas, recubiertos con tejas de barro y tener alero sobre la acera.
2. Los zócalos deben tener una altura mínima de setenta (70) centímetros y estar revestidos de tapia pisada o mortero o con ladrillo sobre el suelo para protección y pintados con pintura de base de aceite.
3. Las puertas y ventanas deben ser de madera, con marco de madera y rejas igualmente de madera.
4. Las fachadas deben ser de tapia pisada o revoque de mortero, sin enchape y pintadas de cal, con vinilo o pintura blanca de caucho.

5. Escaleras: No deben colocarse en la fachada principal sino al interior de la construcción.
6. Balcones: Deben ser de madera con barandilla en madera tallada.

**Artículo 121: Empates entre fachadas:** En toda el área del perímetro urbano donde se encuentren edificaciones representativas por sus valores culturales (zócalos, puertas, aleros, patios interiores, marquesinas, ventanas, contraportones, etc.) o históricos.

Las nuevas edificaciones deberán desarrollarse buscando una solución de empate con la construcciones vecinas, con el fin de lograr armonía en el contorno urbano y un buen perfil.

Esta solución se realizara con respecto a las edificaciones permanentes. Y se definirá con relación a la prolongación del espacio publico, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

#### **CAPÍTULO IV**

### **NORMAS PARA ZONAS HABITACIONALES**

**Artículo 122. Habitacional:** Es la parte del área desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario, en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial. (Centro Histórico, Buga, Llano de Bolívar, Santa Lucía y otras)

**Parágrafo 1.** Las densidades de área útil por unidad de vivienda se catalogan así:

1. Muy alta densidad, 86 m<sup>2</sup> en promedio de área útil por unidad de vivienda.
2. Alta densidad 123 m<sup>2</sup> de área útil promedio por vivienda.
3. Media densidad, 136 m<sup>2</sup> de área útil en promedio por unidad de vivienda.
4. Baja densidad, es decir 308 m<sup>2</sup> de área útil en promedio por unidad de vivienda,

Según se requiera, mediante dotación de redes e instalaciones de saneamiento ambiental, electricidad y teléfonos, adecuación de vías, mejoramiento o terminación de las viviendas y equipamientos sociales.

**Artículo 123. Usos permitidos:** Los usos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

1. Residencial: Vivienda de cualquier tipo, en predios destinados únicamente a ese uso o combinación con los otros usos permitidos en la zona.
2. Comercial y de servicios: Grupo 1 y 2, debiéndose cumplir con los requerimientos establecidos en especial para el Grupo 2, en cuanto a aislamiento de las viviendas.
3. Industrial: Grupo 1
4. Institucional o recreacional: Grupos 1, 2 y 3.

## **CAPÍTULO V**

### **NORMAS PARA ZONAS INDUSTRIALES**

**Artículo 124. Zona industrial:** Las zonas predominantemente industriales tienen por objeto albergar los establecimientos de tipo industrial que generalmente deben estar aisladas de la vivienda y de los otros usos que no le sean compatibles. La zona determinada para uso netamente industrial en el Municipio de Santa Fe de Antioquia es la zona suburbana del municipio.

**Parágrafo 1. Usos permitidos:** Los usos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

1. Residencial: En cada predio de uso industrial se permite una vivienda para celaduría que debe cumplir con las normas de habitabilidad.
2. Comercial y de servicios: Grupo 3.
3. Industrial: Grupos 1, 2 y 3

**Artículo 125. Espacio libre común:** En el caso de agrupación de varios predios en un mismo proyecto arquitectónico, se podrá establecer en áreas comunes a ellos el espacio libre común estipulado para cada predio

**Artículo 126. Accesibilidad:** Los establecimientos industriales que ocupen más de seiscientos (600) metros cuadrados no podrán tener acceso directo desde las vías

arteriales primarias o de faja vial de 24 metros sino de vías de servicios que se deriven de ellas.

## **CAPÍTULO VI**

### **NORMAS PARA ZONAS INSTITUCIONALES**

**Artículo 127. Zonas institucionales:** Las zonas institucionales son aquellas cuyo uso implica actividades relacionadas con servicios de gran porte, ya sea administrativos o de apoyo a la producción asistencial, educacional, de seguridad, etc. (Alcaldía, Casa de la Cultura, Comando de Policía, Cárcel, Hospital, Colegios, Escuelas, Banco Agrario, Palacio Arzobispal, UMATA, Notaria, y otras).

**Artículo 128. Actual Vigencia:** Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo contengan usos institucionales especializados deberán mantenerse, hasta tanto no medie una concertación entre la Institución responsable del predio y las autoridades municipales para su reubicación.

## **CAPÍTULO VII**

### **NORMAS PARA ZONAS DE ALTO RIESGO**

**Artículo 129. Zona de alto riesgo:** No se podrá conceder licencia de construcción alguna, ni de ampliación, ni de mejoras para realizarse en estas zonas. Y las construcciones que actualmente se encuentren construidas deberán ser reubicadas de estos sitios de acuerdo a los programas de gobierno de las respectivas administraciones.

## **CAPÍTULO VIII**

### **NORMAS PARA ZONAS DE USO NO CONFORME**

**Artículo 130. Zonas de uso no conforme:** Las zonas de uso no conforme son aquellas en las que el uso actual del suelo no corresponde a la vocación ideal propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Queda totalmente prohibido las reformas y/o construcciones nuevas no conformes con el uso propuesto para cada zona del territorio Municipal. (Cárcel Municipal, Funerarias frente al Hospital, Matadero Municipal)

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

## **TÍTULO V**

### **NORMAS PARA AREAS NO DESARROLLADAS, DENTRO DEL PERIMETRO URBANO Y SANITARIO O DE SERVICIOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **ASUNTOS GENERALES**

**Artículo 131. Asuntos generales:** Se considera como área no desarrollada, dentro del perímetro urbano y sanitario o de servicios, es aquella en las que no se han realizado obras de urbanización, o de infraestructura, especialmente las de los sistemas de saneamiento básico. (Servicios públicos) Para desarrollar urbanizaciones en ellas, todo proyecto, deberá enmarcarse dentro de los planes previstos para el crecimiento del perímetro urbano, hacia las áreas de expansión.

**Artículo 132. Niveles de Urbanización:** Las nuevas urbanizaciones pueden ser completas, si se tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados, o de desarrollo progresivo, cuando se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van completando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

**Parágrafo 1.** La Secretaria de Planeación Municipal, después de consultar con las empresas de servicios públicos, aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen, por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios.

**Artículo 133. Normas para el área no desarrollada:** En el área no desarrollada se aplican las siguientes normas que rigen el área desarrollada dentro del perímetros urbano y sanitario o de servicios:

**Paragrafo 1.** Todas las urbanizaciones o parcelaciones se diseñarán de acuerdo a las densidades señaladas a saber:

1. Densidad muy Alta, donde en promedio se tendrá una unidad de vivienda por cada ochenta y seis (86) metros cuadrados del globo de terreno urbanizado o setenta y cuatro (74) unidades de vivienda por cuadra de terreno.
2. Densidad Alta o sea de ciento veintitrés (123) metros cuadrados por unidad de vivienda, o sea cincuenta y dos (52) unidades de vivienda por cuadra de terreno.
3. Densidad Media, o sea de ciento treinta y seis (136) metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, cuarenta y siete (47) unidades de vivienda por cuadra de terreno.
4. Densidad Baja ésta es una porción de trescientos ocho (308) metros cuadrados por unidad de vivienda, o treinta y dos (32) unidades de vivienda por cuadra de terreno total urbanizado.

**Paragrafo 2. Acequia Gualí y Quebrada La Cardozo:** Para las zonas por donde pasan estas corrientes de agua superficial se determinan las siguientes densidades de construcción y retiros obligatorios:

1. Una vivienda por 1.000 metros cuadrados de terreno, construcciones mínimas de 72 metros y dos pisos máximos en altura.
2. Con referencia a los retiros obligatorios de las corrientes de agua mencionadas, deberán ser de 10 metros, contados a partir de sus bordes y requieren de visto bueno de Planeación Municipal en todos los casos.

**Artículo 134. Requisitos de conexión a redes matrices:** Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del

urbanizador a las redes matrices públicas de agua, alcantarillas y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial.

Esas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto plazo a mediano plazo y a largo plazo, según se determine en los programas de inversión.

**Artículo 135. Terrenos que no se pueden urbanizar:** En general no pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos sujetos a: Inundaciones periódicas y específicamente los situados por debajo de la cota de inundación, según se señala en el Plano de Perímetro Urbano y Zonas de Uso de Suelo.

**Artículo 136. Cursos de agua:** Los cursos o cuerpos de agua no pueden ser terraplenados o entubados sin previa aprobación por parte de CORANTIOQUIA o la institución que haga sus veces.

**Artículo 137. Rellenos y cortes:** Se permiten rellenos y cortes de terrenos en los sitios que por condiciones físicas de uso que así lo requieran. Dichos rellenos sólo se admiten en cauces de aguas no permanentes, mediante la construcción de drenajes y con material seleccionado y consolidado, requiere autorización de CORANTIOQUIA o quien haga sus veces. Todo relleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos, se arborizará y no se dejará materiales sueltos susceptibles de erosión.

## **CAPÍTULO II**

### **NORMAS DE VIALIDAD DE AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS**

**Artículo 138. Clases de vías Vehiculares y peatonales:** Existen dos (2) categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber: Primarias y Locales.

1. Vías primarias son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal o como colectoras. Las características de las mismas están definidas en el plan vial.

2. Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o colectoras, y terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado, y senderos de peatones.

**Artículo 139. Características geométricas de las vías locales:** Las características geométricas exigidas para los tres tipos de vías locales son las siguientes:

1. Las vías secundarias o colectoras, o sea aquellas que reciben el tránsito de las vías terciarias o de servicio que desembocan en ellas, y lo entregan a las vías primarias o arteriales, y que normalmente circundan total o parcialmente las manzanas, o delimitan supermanzanas, deben tener un derecho de vías o separación entre hilos o lineamientos de ocho (8) metros, con pendiente máxima de quince (15%) por ciento y aceras laterales de un (1) metro de ancho como mínimo.

2. Las vías terciarias o de servicio que penetran en supermanzanas, para recibir el tránsito de un grupo reducido de predios y canalizarlo hacia las vías secundarias o primarias, deberán tener un derecho de vía mínimo de ocho (8) metros, un ancho mínimo de calzada de cuatro (4) metros, y con pendiente máxima de veinte (20%) por ciento. Andenes de un metro.

3. Las sendas o caminos de peatones requieren un derecho de vía mínimo de siete (7) metros, un ancho mínimo de acera o andén central de uno con veinte (1.20) centímetros y pendiente máxima de treinta (30%) por ciento.

**Artículo 140. Recubrimiento de vías locales:** Todo tipo de vías secundarias, terciarias o colectoras deben quedar totalmente terminadas según las normas de la Secretaría de Planeación municipal.

1. Los andenes serán mínimo de un (1) metro y serán en pavimento rígido o articulado.

2. El paramento de las calzadas deben ser con-base Y sub-base y con pavimento, ya sea rígido o flexible.

3. Las zonas verdes conservarán sus dimensiones y serán consideradas espacios públicos.

**Artículo 141. Manzana.** Toda manzana o espacio urbanizado delimitado por calles Vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener:

1. El área máxima de (1) una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 metros cuadrados ó 0.64 Hectáreas.
2. Distancia máxima de cincuenta (50) metros desde cualquier predio a la calzada vehicular.
3. Largo máximo de cien (100) metros, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados a no más de treinta (30) metros, debiendo llevar sus extremos a vías Vehiculares.

**Artículo 142. Supermanzana:** Cuando el diseño de la urbanización o parcelación contempla la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una (1) cuadra, con lados de 80 a 400 metros, delimitados por vías Vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios; se requerirá la aprobación de Planeación municipal.

**Parágrafo 1.** Toda Supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de cinco (5) metros cuadrados por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de seiscientos (600) metros cuadrados y veinte (20) metros de ancho, como mínimo.

**Artículo 143. Servidumbres para redes:** Se define como la franja que debe se adquirida para la colocación de redes de servicios públicos. En caso de que las Empresas prestadoras de servicios lo requieran, deberán comprarse, las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre, en los anchos que ellas determinen. Dichas fajas serán reservadas; pero para poder pasar las distintas redes deberán ser previamente negociadas con base en el avalúo catastral, con respectivos dueños.

### **CAPÍTULO III**

#### **NORMAS SOBRE DOTACIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO DE AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS**

**Artículo 144. Normas sobre dotación de agua y alcantarillado:** Se establecen aquí las exigencias mínimas para las obras de dotación de agua y alcantarillado, para recolección de desechos líquidos y aguas lluvias que deberán ser provistas por el urbanizador, sea este público o privado y cedidas al Municipio.

Se entiende que los diseños de las redes e instalaciones respectivas deben sujetarse a todas las demás normas y especificaciones, establecidas al efecto por dichas empresas públicas. Especialmente a la Ley 142 de 1994 sobre servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 145. Hidrantes:** Se debe instalar un hidrante para incendio en la línea de conducción en el punto más cercano a la red de distribución, provisto de una válvula de control que permita aislar el sistema en caso de siniestro.

**Artículo 146. Alcantarillado sanitario:** El alcantarillado para evacuación de desechos líquidos se debe calcular asumiendo que los tubos trabajen a ochenta y cinco (85%) por ciento de su sección, pero no a presión, siendo los diámetros mínimos de ciento cincuenta (150) milímetros (seis pulgadas) para las conexiones domiciliarias y las líneas secundarias o laterales, permitiendo utilizar una conexión para dos unidades de vivienda. Las cámaras de inspección pueden estar espaciadas de trescientos (300) a trescientos cincuenta (350) metros o, en todo caso, a una distancia no mayor del doble de la longitud del equipo de limpieza disponible.

**Parágrafo 1.** Una vez se cuente con los diseños del plan maestro de acueducto y alcantarillado todo diseño de redes deberá estar acorde con dicho proyecto. El plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, será realizado por la entidad prestadora de los servicios públicos, una vez sea aprobado el Esquema de ordenamiento Territorial.

**Artículo 147. Drenaje:** El drenaje pluvial puede hacerse mediante simples cunetas, sin tubería en las líneas laterales o secundarias, dejándose sólo tuberías en líneas colectoras. Cuando las aguas lluvias corren en zonas no urbanizables pueden utilizarse tuberías sin juntas para permitir la infiltración de agua en el suelo. De acuerdo con la Ley 99 de 1993 Se exige a todo urbanizador la evacuación, transporte y tratamiento de las aguas residuales.

**CAPÍTULO IV**  
**NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS ELÉCTRICO Y**  
**TELEFÓNICO DE AREAS NO DESARROLLADAS DENTRO DEL**  
**PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS**

**Artículo 148. Electricidad y alumbrado público:** Los servicios de electricidad y alumbrado público serán diseñados de acuerdo a las normas y especificaciones establecidas por las empresas públicas correspondientes y su construcción corresponde al urbanizador. En las urbanizaciones de desarrollo progresivo dichos servicios serán proyectados, construidos y suministrados por las Empresas prestadoras del servicio, por etapas, de acuerdo al grado de desarrollo de la urbanización, según normas mínimas establecidas por las mismas empresas, entidades que financiarán el valor de los trabajos y los cobrarán directamente a los usuarios por el sistema de cuotas mensuales, cuando el urbanizador venda los lotes sin servicio de energía. En el caso de que el urbanizador, venda los lotes con servicio de energía, las empresas podrán elaborar el proyecto con sus normas mínimas y financiar la construcción de las redes e instalaciones al urbanizador.

**Artículo 149. Telefonía Local:** Las redes telefónicas y todas las instalaciones serán diseñadas de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas públicas correspondientes y construidas normalmente por el urbanizador. En el caso de las urbanizaciones progresivas, el urbanizador gestionará la instalación por las empresas públicas responsables de al menos un teléfono público por cada dos mil (2000) habitantes, el que preferiblemente deberá situarse en las zonas comunales anexas a las vías de penetración.

**Parágrafo 1.** Todas las redes tanto telefónicas como eléctricas deben ir enterradas y las acometidas canalizadas, en lo demás ceñidas a las normas de la Secretaría de Planeación municipal.

**CAPÍTULO V**  
**LO REFERENTE A CESIONES Y APROVECHAMIENTOS**  
**DE AREAS PARA DOMINIO PUBLICO**

**Artículo 150. Ubicación de equipamientos:** Los urbanizadores consultarán con Planeación municipal sobre la ubicación de las reservas de terrenos para los equipamientos comunales la cual tomará una determinación al respecto, con base en el Esquema de ordenamiento territorial.

**Artículo 151. Cesión de zonas comunales y áreas libres o verdes:** Toda parcelación, lotización o urbanización nueva, deberá ceder un doce por ciento (12) % del área total del terreno parcelado al Municipio, con el fin de que éste lo pueda destinar a servicios de uso comunal, áreas libres o verdes. Además deben ser entregadas por el urbanizador debidamente empedradas.

**Artículo 152. Canje de áreas o pago en dinero por áreas comunales:** En caso de no ser factible la cesión de áreas comunales en las proporciones indicadas anteriormente por no prestarse a ello los terrenos urbanizables o dificultades de otorgar la localización adecuada o por el tamaño del terreno, los urbanizadores podrán pagar en dinero el valor equivalente a los metros cuadrados del terreno que deberán ceder, de acuerdo al avalúo comercial del sitio, o alternativamente, donar al Municipio terrenos para esos fines en algún otro sitio de la ciudad donde se requiera para los mismos fines y sean avalados por el municipio.

**Artículo 153. Destinación por unidad de vivienda:** En toda parcelación, loteo o urbanización, deben destinarse dos (2) metros cuadrados por unidad de vivienda, como área de cesión obligatoria para el municipio. El área cedida será para uso institucional, de equipamiento colectivo y no deberá ser inferior de 100 M2 (cien metros cuadrados) en total, y en ambos casos el área cedida deberá ser construida y adecuada según criterios de la Secretaría de Planeación Municipal.

**Artículo 154. Accesibilidad.** Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías Vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

**Artículo 155. Afectación:** Las áreas de cesión no podrán ubicarse en zonas con alguna afectación especial, tales como : servidumbres de redes de servicio, fajas de derecho de

vías del Plan de Vialidad, Circulación y Transporte, terrenos inundables o que representen peligro de derrumbes o deslizamientos y otros que determine Planeación Municipal.

**Artículo 156. Vías:** Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al Municipio.

## **TÍTULO VI**

### **URBANIZACION ADMINISTRACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL AREA DE DOMINIO PRIVADO**

**Artículo 157. Clases de distribución:** El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales; parte en terrenos proindiviso en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia cooperativa.

**Artículo 158. Requisitos de lotes individuales:** En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales, rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentran dichas urbanizaciones.

**Artículo 159. Requisitos de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos en terrenos de condominio:** En todas las zonas se permitirá la realización de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos, esto es aquellos en que se diseñen tres o más unidades de vivienda, de comercio o institucionales, etc., ya sea de un solo uso o de usos mixtos, en áreas de dominio privado, en condominio o de tenencia cooperativa, siempre y cuando sean compatibles con los usos permitidos en la zona o zonas en que se desarrollan. Los proyectos respectivos serán sometidos a la aprobación de Planeación municipal.

## **TÍTULO VII**

### **NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO EN AREAS SUBURBANAS CONCERTADAS Y DE EXPANSION URBANA**

**Artículo 160. Desarrollos urbanísticos en áreas Suburbanas Concertadas:** Son las que se llevan a cabo en áreas determinadas como zonas suburbanas, con características habitacionales y de ocupación territorial (fincas urbanas), requieren de un Plan de Manejo Especial para poder plantear futuros desarrollos, propuestas de densificación, intervención o desarrollo que requieren ser concertadas entre propietarios y administración municipal. Dicha zona requiere del cumplimiento de requisitos especiales en el caso de solicitarse su desarrollo inmediato. Las obras de urbanismo correrán por cuenta del urbanizador, y cualquier intervención de actuación urbanística requerirá necesariamente de un Plan de Manejo Especial.

**Artículo 161. Desarrollos urbanísticos en áreas de Expansión Urbana:** Las áreas de expansión urbana son aquellas que en el futuro serán desarrolladas mediante urbanización, por solicitud de los interesados. La ampliación de la zona urbana sólo podrá llevarse a cabo de acuerdo a los planes de ampliación propuestos por el Esquema de Ordenamiento Territorial para los períodos de tres, seis y nueve años respectivamente

## **TÍTULO VIII**

### **ZONAS HOMOGENEAS URBANAS Y SU FORMA DE INTERVENCION**

**Artículo 162. Zonas Homogéneas Urbanas:** En el Municipio de Santa Fe de Antioquia, se determinaron seis (6), zonas homogéneas urbanas; debido a sus características físicas ambientales y de ocupación territorial, dándole a cada una de ellas una identificación especial para su ubicación dentro del contexto urbano y sobre todo para proceder a darle una intervención física. Con esta clasificación podemos definir las acciones urbanísticas necesarias para cada una de estas áreas y los instrumentos de gestión para la implementación de dichas actuaciones urbanísticas; es así como aparecen las siguientes áreas homogéneas urbanas:

**Parágrafo 1. Zonas de Consolidación :** Son aquellas zonas que poseen un desarrollo parcial, con de servicios públicos e infraestructuras

urbanísticas. (Lotes en medio de construcciones o de engorde). Se localizan en el Sector de la Maquea y Llanos de Bolívar.

**Parágrafo 2. Zonas de Conservación** Se refiere a las intervenciones que se pueden desarrollar en zonas consolidadas (zona de conservación) cuyo uso es adecuado y el estado de la construcción es aceptable. Requiere mantenimiento permanente para evitar su deterioro. Esta zona es la comprendida por la zona histórica, Plaza Principal y la Arquitectura Colonial de sus viviendas tradicionales.

**Parágrafo 3. Zonas de Redensificación:** La zona de redensificación esta comprendida por lotes sin restricciones geológicas y topográficas y con muy baja densidad, es una zona que no se han logrado conformar, sus construcciones son de baja altura.

**Parágrafo 4. Zona de Desarrollo:** Esta es la zona de mayor área en el casco urbano, ya que corresponde en su mayor parte a la ampliación del perímetro urbano, en ella se ha venido dando un desarrollo urbanístico desorganizado, y sin criterios de conformación de manzanas, continuidad de vías y la cesión de espacios para equipamiento y espacio público que hoy, si exige la Ley/388/97. La zona de desarrollo presenta condiciones y oportunidades, para que se realice un desarrollo urbanístico programado y concertado, en donde prime el espacio público, y se pongan en marcha las medidas preventivas y de desarrollo planificado contemplados en el nuevo Estatuto de Usos de Suelo Urbano y Rural del Municipio.

**Parágrafo 5. Zona de Rehabilitación y Mejoramiento :** Esta acción debe dirigirse a corregir los desequilibrios existentes en la dotación de los sectores urbanos construidos sin planificación ni control. Se presentan por procesos migratorios o invasiones espontáneas.

**Parágrafo 6. Zona para Vivienda de Interés Social :** Son las áreas localizadas dentro del perímetro urbano destinadas a la realización de proyectos y programas de vivienda de interés social tal como lo dispone la Ley 388/97 y la ley de vivienda. Los predios requieren de declaratoria de Desarrollo Prioritario.

### Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Urbano

ZONAS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<b>ZONA DE CONSOLIDACION</b>	Residencial	Residencial y Comercial	Tabernas, bares, discotecas, funerarias, estaciones de servicio, gallera y moteles	Industria contaminante y establecimientos que perturben el orden público
<b>ZONA DE CONSERVACION</b>	Residencial bajo estilo Colonial	Comercio múltiple Institucional y de Servicios	Bares, discotecas, billares, venta de combustibles, funerarias	Construcciones no acordes con el estilo colonial y altura superior a tres pisos. Establecimientos que perturben el espacio público y con necesidades de parque alto en el área colonial
<b>ZONA DE REDENSIFICACION</b>	Residencias acorde a su localización	Comercial, Institucional	Institucional	Bares, establecimientos con necesidades de parqueo alto
<b>ZONA DE DESARROLLO</b>	Residencial, Recreacional	Comercial e Institucional	Industrial y Servicios	Usos no compatibles con los usos anteriores
<b>ZONA DE REHABILITACION Y MEJORAMIENTO</b>	Vivienda de interés social para estrato uno y dos.	Comercio pequeño de tiendas	Construcción de viviendas sin especificaciones técnicas	Tugurios, asentamientos subnormales
<b>ZONA VIVIENDA INTERES SOCIAL</b>	Vivienda de interés social para estrato uno y dos.	Comercial e Institucional	Comercio de elementos peligrosos, inflamables o de alta amenaza	Construcciones altas más de tres pisos, estaciones de gasolina

## TÍTULO IX

### NORMAS GENERALES AREA RURAL

**Artículo 163. Requisitos fundamentales:** La reglamentación contenida en este título establece los requisitos fundamentales para la utilización y ocupación del suelo definido como área rural dentro de los límites del Municipio y pretende contribuir a la defensa del medio ambiente natural y el aprovechamiento racional por el hombre, de los suelos aptos para la producción silvícola y agropecuaria, en concordancia con las políticas y disposiciones legales que rigen la materia.

**Parágrafo 1.** Toda persona dueña de un predio podrá solicitar en Planeación Municipal la expedición de un certificado de uso del suelo que le debe dar al predio, según su ubicación en los mapas de usos del suelo rural. La presentación de dicho certificado constituye requisito esencial para solicitar cualquier licencia de construcción, obras o utilización del terreno. Esta se otorgará una vez se compruebe por medio de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuario (UMATA) que si se le está dando al suelo el uso prescrito. El director de Planeación Municipal solicitará a la tesorería que se aplique la tasa mínima de impuesto predial a los predios que le den el uso señalado al suelo, y la tasa máxima para aquellos predios que no cumplan con la norma.

**Parágrafo 2. Areas mínimas del lote a construir:** En los lotes que estén localizados a una altura inferior a los 2.200 m.s.n.m; el área deberá tener un mínimo de 6.400 metros cuadrados. y se denominarán de tipo A En los lotes ubicados a una altura superior a los 2.200 m.s.n.m; el área deberá tener un mínimo de 20.000 metros cuadrados y para efectos de normatividad y reglamentación se denominarán de tipo B.

**Parágrafo 3.** Índice de ocupación 10%. Retiro a los linderos mínimo 10 metros, para predios tipo A. Y el índice de ocupación será del 15 % y retiro lateral y de fondo de 10 metros para predios tipo B

**Parágrafo 4. Aprovechamientos:**

1. Altura máxima: Dos pisos y mansarda u ocho (8) metros.
2. Solo se permite vivienda unifamiliar.
3. No se permite el vertimiento de aguas negras a ninguna corriente de agua.
4. Se admitirá la edificación de dos viviendas en el mismo lote cuando una de ellas sea para utilizarla como vivienda de mayordomo.
5. En las zona de suelo de protección rural, sólo se permitirá una vivienda por lote, en zonas de protección de nacimientos de agua.
6. Una vez aprobado el proyecto de vías y loteo no se permitirá la subdivisión.
7. La prestación de los respectivos servicios público estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

8. Debe cederse, mediante escritura pública, lo correspondiente a retiros y el 5% del área bruta del terreno para servicios comunales.

**Parágrafo 5.** Se exceptúan de esta norma los lotes de terreno que se dediquen a la construcción de vivienda campesina, siempre y cuando sea solución para el interesado y resuelva la parte sanitaria.

**Parágrafo 6.** En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchos legales de las vías del Plan de Vialidad, Circulación y Transporte que aparecen en el mapa de carreteras y caminos del Esquema de Ordenamiento Territorial, esto es treinta (30) metros para las carreteras nacionales o de primera categoría, 24 metros para las vías de segunda categoría y (20) metros para las vías de tercera categoría o departamental y diez (10) metros para las de cuarta categoría o municipales.

**Artículo 164. Clasificación de zonas y áreas rurales:** De acuerdo a la tenencia y vocación territorial, se ha optado por determinar el suelo rural acorde con su imagen objetivo “ **POLO DE DESARROLLO INDUSTRIAL, COMERCIAL, TURISTICO Y AGROPECUARIO** “. El uso del suelo deberá ser concordante con la Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Rural determinado en este Estatuto.

**Artículo 165. Normas generales de construcción:** Las construcciones y las parcelaciones que se desarrollan en las áreas destinadas para este fin, deberán cumplir con las normas y requisitos y regulaciones como son: Índice de Ocupación: 10%.e Índice de Construcción 50%.

**Parágrafo 1.** Todo desarrollo urbanístico debe dejar libres de construcción las fajas de protección de treinta (30) metros a lado y lado de los cauces de las corrientes de agua y orillas de los depósitos de agua, metros medidos de forma horizontal y a partir de la cota máxima de inundación, según se estipula en los decretos de Ley 2811 del 74 y el 1449 del 1977 así como el diez por ciento (10) %, para las fajas legales de las vías y cesiones obligadas y el cinco por ciento ( 5 ) % para espacio público. Cesiones señaladas por el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santa Fe de Antioquia

**Artículo 166. Vinculación a la malla vial municipal:** El proyecto de urbanización o parcelación deberá garantizar la vinculación al sistema de la malla vial vehicular del Municipio, mediante la conexión con obras realizadas por el urbanizador a una vía existente que conduzca efectivamente a alguna de las vías principales del Municipio.

**Artículo 167. Garantía del servicios de abastecimiento de agua potable, de recolección y disposición de Residuos Sólidos:** El urbanizador deberá garantizar el servicio de abastecimiento de agua potable ya sea por conexión al sistema existente, o bien bajo su propio tratamiento y suministro. El suministro mínimo que debe garantizar el urbanizador es de 0.18 metros cúbicos diarios por habitante. Deberá garantizar igualmente, los servicio de Disposición de Aguas Residuales y la Recolección y Disposición Final de Desechos Sólidos

**Parágrafo 1.** Además, en todos los casos el proyecto deberá contemplar con claridad la conexión futura del abasto proporcionado por el Municipio o por las empresas públicas respectivas a los concesionarios, con previsión de las fajas y servidumbres necesarias al efecto. Si se tiene una o más parcelas para industrias, la disponibilidad de agua deberá estar acorde con el consumo que determinen las normas vigentes para cada tipo de industria. Además, tiene que someterse el diseño de disposición de aguas residuales previamente revisado por la Corporación Regional, CORANTIOQUIA.

**Artículo 168. Alcantarillado Área Rural:** Para la evacuación de aguas usadas y disposición de excretas, el urbanizador podrá acogerse a una de las siguientes soluciones:

1. Implementación de pozos sépticos individuales o Comunitarios con garantía de disposición de los efluentes propios de tal tratamiento, según la aceptación de los diseños respectivos por CORANTIOQUIA y las empresas públicas correspondientes. Será aceptada, así mismo, la dotación de biodigestores con los elementos para el aprovechamiento del gas resultante como subproducto del tratamiento. En caso de tener pozo séptico individual el lote o parcela deberá tener como mínimo una hectárea. (diez mil metros cuadrados). Para un área menor ( Una Hectárea), deberá demostrarse con diseños y estudios de permeabilidad del suelo, que no habrá problemas higiénicos para los predios vecinos, ante CORANTIOQUIA y la Secretaría de Planeación Municipal.

2. Se le exigirá a todo urbanizador en el área rural que construya un sistema de tratamiento de aguas residuales que garantice una eficiencia igual o superior a la exigida por CORANTIOQUIA o quien haga sus veces.
3. Alcantarillado domiciliario con tratamiento colectivo similar del efluente y vertimiento a corrientes o cerradoras de derrame provisional, que deben ser consultados y aceptados previamente por el Municipio o las empresas públicas respectivas, o las Juntas Administradoras Locales de los Acueductos Veredales.
4. Alcantarillado domiciliario, conectado por derrame concentrado a la red existente del Municipio o de las empresas públicas, mediante proyecto sometido a estudio y aprobación de éstas.

## **CAPÍTULO I**

### **NORMAS PARA ZONAS DE USO AGROPECUARIO**

**Artículo 169. Zonas de uso agropecuario:** Se entiende como tal, el área rural destinada principalmente a la producción agrícola y pecuario. La Zona de Uso Agrícola está conformada por sub-zonas denominadas como: Cultivo Limpio, Cultivo Semilimpio, Cultivo Denso, Silvopastoril, Silvoagrícola y Agrosilvopastoril, y agropecuario, según las delimitaciones que aparecen en la Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Rural.

**Parágrafo 1.** Todos los predios ubicados en las zonas de uso agropecuario deben establecer como áreas forestales protectoras las siguientes:

1. Faja de treinta (30) metros al menos a lado y lado de las corrientes y cuerpo agua a partir de la cota máxima de inundación.
2. Un área de cien (100) metros alrededor de los nacimientos de agua.
3. Todas las partes del terreno con pendientes iguales o superiores al 100% o 45° grados sexagesimales.

**Artículo 170. Usos permitidos:** Los usos del suelo permitidos son los siguientes:

1. Residencial: Vivienda por predio, una destinada a la residencia permanente del dueño y/o administrador de la finca y otra para la mayordomía, con edificaciones e instalaciones propias de la finca rural como son: Establos, pesebreras, cobertizos

para guardar utensilios, aperos o máquinas y bodegas o depósitos de víveres y forrajes, etc. Se pueden permitir tres (3) o más unidades de vivienda, incluso, de tipo multifamiliares, si el interesado justifica su solicitud, en predios de tres (3) hectáreas y más o en parcelaciones recreacionales en condominio o en casos especiales, todo ello con aprobación de Planeación Municipal.

2. Comercial y de Servicios: Grupos 1 y 2.
3. Institucional o recreacional: Grupos 1, 2 y 3 con aprobación de Planeación Municipal para cualquier solicitud que se presente.
4. Agrario: Todos los que hacen referencia a la productividad agrícola y pecuaria
5. Otros usos que no presenten daños a las explotaciones agropecuarias y agroforestales o a la seguridad, salud o bienestar de los habitantes de las proximidades, de acuerdo con el concepto favorable de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria del Municipio o quien haga sus veces y con aprobación de Planeación Municipal.

**Artículo 171. Aislamientos y altura de las edificaciones:** El aislamiento mínimo entre cualquier edificación de las fincas y linderos de los predios vecinos será de cinco (5) metros. Con respecto a las carreteras será como mínimo de quince (15) metros, del eje de la vía si es de primera categoría, doce (12) metros si es de segunda categoría, de diez (10) metros si es de tercera categoría y de cinco (5) del eje de la vía de cuarta categoría, generalmente veredal o municipal.

**Artículo 172. Vías Vehiculares Rurales:** En cualquier parcelación o subdivisión se acepta el trazado de vías Vehiculares en las siguientes condiciones: Ancho de calzada de cuatro (4.5) metros, con cunetas de sección transversal triangular o curva con ancho de un metro en la parte superior, profundidad de 0.50 metros y taludes de 1.1 a 1.2 con pendiente máxima de 20%.

## **CAPÍTULO II**

### **DISPOSICIONES PARA ESTABLECIMIENTOS DE USO AGROPECUARIO**

**Artículo 173. Establecimientos Agropecuarios:** Se consideran de carácter agropecuario los establecimientos, edificaciones, instalaciones o predios del área rural, destinados principalmente a la silvicultura, piscicultura, agricultura, ganadería, o la conservación ambiental, y en menor grado al procesamiento agroindustrial o a la recreación, el turismo, la habitación y el comercio a los servicios de tipo campestre, como son:

**Parágrafo 1.** Entiéndase por procesamiento agroindustrial, para este caso únicamente, la transformación de productos alimenticios.

1. Area o predio no cultivable, ni utilizable para la conservación del medio natural o de la vida silvestre, que puede tener propósitos paisajísticos o recreacionales.
2. Fajas o predios o partes de ellos en áreas de reserva forestal productora protectora, que deben ser conservados permanentemente con bosques naturales o plantados para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.
3. Explotaciones en áreas de reserva forestal productora protectora, que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados para proteger los recursos naturales renovables y que, además, pueden ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.
4. Explotaciones en áreas de reserva forestal protectora, que deben ser conservados permanentemente con bosques naturales o plantados para obtener productos forestales para comercialización o consumo.
5. Explotación especializada en cultivos agrícolas limpios, semilimpios y densos, hortícola, en frutales arbóreos o arbustivos o para establecimiento de árboles o arbustos con fines ornamentales, viveros y laboratorios para la producción de material vegetal ya sea interés forestal, ornamental o agrícola.
6. Explotación especializada en asuntos pecuarios-avícola, vacuno, porcina, equina, piscícola, de lombricultura para la producción de abono orgánico y proteína animal.
7. Explotaciones mixtas o agroforestales con: Silvicultura, agricultura y/o pecuaria y en particular para establecimiento de sistemas silvopastoriles, o sea el conjunto de técnicas de manejo de tierras que implican la combinación de los árboles con la ganadería como son: pastoreo o producción de forraje en las plantaciones forestales o en los bosques secundarios, árboles de aserrío y mejoradores del

- suelo y/o mejoradores de la fertilidad del suelo, árboles, productores de forraje, árboles frutales cercas vivas en los pastizales y cortavientos en los pastizales.
8. Clubes campestres, hoteles rurales u otros establecimientos de recreación o turismo, los que al ubicarse en áreas forestales productores o protectores, deben ser compatibles con la oferta natural y asociados necesariamente a actividades de investigación, educación e interpretación ambiental.
  9. Fincas de recreo o vivienda rural aislado con sus áreas e instalaciones anexas.
  10. Equipamientos sociales o administrativos rurales como escuelas, colegios o institutos de enseñanza agrícola o especializada, clínicas y puestos, centros de salud, inspecciones, templos, conventos, internados y otros similares que sean compatibles con el medio rural.
  11. Equipamientos de apoyo a la producción rural, como silos, centros de acopio, estaciones experimentales y/o de asistencia técnica, crediticia o social agropecuaria, viveros, bodegas, almacenes de insumos, planteles de maquinarias o herramientas de uso agropecuario, etc.
  12. Artesanías y agroindustrias para procesamiento de productos alimenticios.
  13. Industrias de productos biológicos.

### **CAPÍTULO III**

#### **NORMAS PARA EXPLOTACIONES MINERAS**

**Artículo 174.** La explotación minera será permitida en el Municipio, siempre y cuando posea y cumpla con las respectivas licencias de exploración o explotación concedidas por la Secretaría de Minas del Departamento. Todas las explotaciones mineras existentes, deberán presentar un Plan de Manejo Ambiental y ser aprobado por Corantioquia. Dentro de este Plan de Manejo se deberá incluir un componente de recuperación geomorfológica de las áreas explotadas, el cual se deberá realizar durante el proceso de la explotación misma. Si este proceso no se cumple de acuerdo o lo especificado y aprobado, se podrá suspender la explotación respectiva.

**Parágrafo 1.** El municipio percibirá las regalías correspondientes acorde a los volúmenes explotados acorde a las disposiciones vigentes.

## **CAPÍTULO IV**

### **NORMAS PARA AREAS DE PROTECCION**

**Artículo 175. Zonificación Usos y Tratamientos del Suelo Rural:** El municipio de Santa Fe de Antioquia se zonifica, de acuerdo al uso y tratamiento del suelo rural, por sus características, su uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Para la zonificación del territorio se ha utilizado como material de base, el plano de amenazas naturales, el plano de coberturas vegetales, la potencialidad agrícola y ganadera, y se han formado las zonas homogéneas, dando como resultado, el uso del suelo potencial y los tratamientos que en esos suelos deben realizarse.

En el cuadro siguiente se presenta en forma resumida la zonificación de usos y tratamientos del suelo rural que formula el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia, Esta zonificación puede observarse en el plano de

Zonificación del Usos y Tratamientos del Suelo Rural, Escala 1:35.000.

<b>CONV</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO. COMPLEMENTARIO</b>	<b>USO RESTRINGIDO</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>
<b>PR-1</b>	Forestal - protector	Recreación	Agroforestal, silvopastoril Construcción Vivienda.	Tala Bosques, Quemadas y Ganadería Intensiva.
<b>PR-2</b>	Forestal	Silvopastoril y recreación.	Ganadería con Índice de carga 0.7 Ha. Construcción Vivienda.	Tala de Bosques, quemadas, agricultura y ganadería intensiva.
<b>PR-3</b>	Forestal	Recreación	Agroforestal, silvopastoril Construcción de Vivienda.	Tala Árboles, quema, agropecuaria intensiva parcelaciones
<b>DA-1</b>	Agroforestal y silvopastoril	Recreación	Ganadería con Índice de carga 0.7 Ha. y Construcción Vivienda.	Tala de árboles, quemadas y agricultura y ganadería intensiva.
<b>DA-2</b>	Agricultura y Silvopastoril	Recreación y Cultivos permanentes	Construcción Vivienda, Industria y Ganadería con Índice de carga 0.7 Ha.	Tala de árboles, quemadas y Ganadería en zonas de alta pendiente
<b>DA-3</b>	Agricultura y Recreación.	Construcción Vivienda. Ganadería Índice de carga 0.7 Ha	Industrial y parcelaciones.	Tala de árboles y quemadas, Ganadería en zonas de alta pendiente
<b>DA-4</b>	Agricultura	Recreación y Ganadería Índice de carga 0.7 Ha	Industrial, Comercio y de servicios	Tala de arboles y quemadas.
<b>DA-5</b>	Parcelaciones y Recreación	Comercio y de servicios	Industrial	Tala de arboles y Quema.
<b>PRO</b>	Forestal	Recreación	Comercio y de servicios	Parcelaciones y vías vehiculares.
<b>DR</b>	Agricultura	Comercio e industria	Ganadería y Recreación	Parcelaciones, talas y

				quemadas.
--	--	--	--	-----------

**Artículo 176. Suelos de Protección:** Se consideran las zonas PR-1, PR-2, PR-3 y DA-1 indicadas como bosques de plantación productora y protectora, bosque nativo productor-protector, de conservación y de protección de nacimientos de agua. (Ver Mapa de Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Rural. Escala 1:35.000)

**Paragrafo 1.** En relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios ubicados en el Area de Manejo Especial de la Cuenca Alta de las quebradas están obligadas a mantener la cobertura boscosa, y las áreas forestales protectoras siguientes:

Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de cien (100) metros a la redonda, medidas a partir la periferia; una faja no inferior a cincuenta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de crecientes máximas, (Cota de máxima inundación) a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas o arroyos, sean permanentes o no, alrededor de los lagos o depósitos de agua, localizados dentro del área comprendida entre los 2.200 y los 2.400 metros de altitud, todos los terrenos con pendientes iguales o superiores al 100% o 45° sexagesimales.

Esa cobertura boscosa puede ser de diez (10) metros a lado y lado de las orillas y en los treinta (30) metros restantes en cultivo denso, por ejemplo pastos de corte. Otro tipo de cobertura vegetal sólo podrá aceptarse con indicación de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria del Municipio o quien haga su veces, y aprobación de Planeación Municipal, lo que constará en el certificado de uso del suelo.

**Artículo 177. Usos permitidos en zonas de bosque productor-protector:** Usos permitidos en las zonas (PR-1, PR-2, PR-3) de Bosques productor-protector, nativo o plantado, delimitadas como tales en el mapa de Usos Recomendable del Suelo Rural.

Los predios o partes de ellos ubicados en tales zonas deben poseer por lo menos el noventa por ciento (90%) de su superficie bajo uso forestal protector-productor; esto es conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, así:

1. Primero se debe preservar, recuperar naturalmente o reforestar con fines proteccionistas, las áreas restringidas de retiros y nacimientos de fuentes de agua o de pendientes con valores iguales o superiores a 100% o 45º sexagesimales. Las demás áreas de ese 90% pueden dedicarse a las actividades y usos siguientes:
  - 1.1. Conservación, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o establecimiento de plantaciones forestales con especies nativas o exóticas para la protección de los recursos naturales, o para la obtención de madera, pulpa, leña, envaradera, semillas, colorantes, aceites, sustancias medicinales, bálsamo, látex, alimentos, especias y productos tánicos.
  - 1.2. Cultivos de frutales arbóreos o arbustivos.
  - 1.3. Establecimiento de árboles o arbustos con fines ornamentales.
  - 1.4. Instalación y funcionamiento de viveros para la producción de material vegetal, ya sea de interés forestal, ornamental o agrícola.
  - 1.5. Piscicultura.
  - 1.6. Investigación, educación e interpretación ambiental.
  - 1.7. Establecimiento de sistemas silvopastoriles con predominio de la componente forestal, en términos de superficie o cobertura del suelo.
  - 1.8. Recreación y turismo, compatibles con la oferta natural y asociados necesariamente a actividades de investigación, educación e interpretación ambiental.
2. El otro diez por ciento (10%) de su superficie podrá destinarse a uso forestal productor, o sea, que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, para obtener productos forestales para comercialización o consumo.

**Parágrafo 1. Sistema de Riego del Tunal:** Se declara la Vereda El Tunal, como área agrícola y ganadera, y solo se permite la realización en ella, el aprovechamiento del sistema de riego. Su suelo solo podrá subdividirse en áreas superiores a tres (3) hectáreas, con destinación agropecuaria.

**Artículo 178. Restricciones en Zonas de Protección:** Restringir cualquier tipo de construcción en las áreas determinadas como zonas de protección en todo el territorio

municipal y declaradas como tal en el Esquema de Ordenamiento Territorial (Ver plano Cuencas Hidrográficas y Reservas Forestales, Escala 1:25.000)

## **TITULO X**

### **PROCESOS Y FORMAS DE CONCERTACIÓN**

**Artículo 179. Tipos de Concertación :** Para efectos de la tramitación de proyectos de urbanización o parcelación, de edificaciones y similares, la concertación hace referencia a suelos suburbanos en donde deben ser concertados los servicios públicos, por parte del urbanizador; se consideran dos tipos de concertación:

1. Concertación simple o de carácter individual.
2. Concertación de carácter colectivo.

**Artículo 180. Concertación simple o de carácter individual:** Es la tramitación que deberá realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas o de urbanización, o parcelación, o desarrollo urbanístico o rural en zonas por desarrollar. La concertación hace referencia a suelos urbanos y suburbanos, en donde el urbanizador debe proveer de servicios públicos.

**Artículo 181. Escenarios de concertación:** El Municipio de Santa Fe de Antioquia se acoge a la ley 388 la cual prevé la posibilidad de llevar a cabo ciertos procedimientos de concertación entre el estado, municipio en este caso y particulares; con el propósito de desarrollar parte de la ciudad que aún permanece estática y sin desarrollo inminente, para ello se ha creado la imagen de desarrollo prioritario, reajuste de tierras y fondo de compensaciones, mediante bonos negociables. Artículo 52, 53 y 88 de la ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1.** Las acciones de concertación en Santa Fe de Antioquia, serán las operaciones conjuntas necesarias que se lleven a cabo por la administración pública, generalmente por iniciativa de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos sin urbanizar, conservación de

edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal.

**Parágrafo 2.** Las personas que puedan tomar parte en estos proyectos pueden ser individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, empresas privadas o públicas, y en general, entidades privadas o públicas.

**Parágrafo 3.** Todas las acciones que se lleven a cabo dentro de los distintos escenarios de concertación tendrán las consecuencias y efectos de ley.

## **TITULO XI**

### **NORMAS PARA EL TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACION Y CONSTRUCCION**

**Artículo 182. Disposiciones generales:** Las disposiciones generales de los trámites para cualquier tipo de intervención física del territorio están contempladas en el Decreto 1052 de junio 10 de 1998

**Parágrafo 1. Titulares de las Resoluciones de Construcción:** Podrán ser titulares de una Licencia de construcción los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubieran adquirido dicha posesión sin que hubieran mediado actos de violencia o de fraude. No serán titulares de una Licencia los que adquieren inmuebles que se hubieran parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia global, si requieren modificaciones deberán tramitar las licencias respectivas ante Planeación Municipal. Para dichos trámites se deben tener en cuenta los formatos que de acuerdo al decreto reglamentado 1052 de 1998 sean suministrados por planeación departamental; los cuales harán parte de este estatuto.

La expedición de una Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, sobre la titularidad de su dominio, ni sobre las características de su posesión.

**Parágrafo 2. Definición de Licencia de construcción:** Es el acto por medio del cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización o ejecución de obras. (no incluye la licencia de urbanismo, ni el permiso de demolición, si hubiere lugar a ello).

**Artículo 183. Responsabilidad del titular de la Licencia:** El titular de la Licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**Artículo 184. Situación jurídica del titular de una Licencia:** La Licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

**Artículo 185. Cobertura de la Licencia de construcción:** La Licencia recae sobre el inmueble y producirá todos los efectos aún cuando éste sea posteriormente desenglobado, segregado a un tercero.

**Artículo 186. Efectos de una Licencia:** La Licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado. No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley.

**Artículo 187. Pérdida de fuerza ejecutoria de una Licencia:** Perderá fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el Artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 188. Vigencia de una Licencia :** Las Licencias tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega, según . Decreto Ley 266 del 2000. Las Licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia.

**Parágrafo 1.** En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

## **TITULO XII DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 189. Cesión de áreas de dominio público:** Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberá presentar ante el Director de Planeación los respectivos planos, donde figuren las áreas de cesión; las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas. Luego se deberá emitir Licencia y se le entregará al interesado. Posteriormente se deberá entregar dichos predios por escritura pública al Municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizará conexiones de servicios públicos.

**Parágrafo 1.** Para Proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

**Artículo 190. Recibo de la urbanización o Parcelación:** Mediante la Licencia de aprobación, expedida por parte de Planeación Municipal, el urbanizador, o parcelador tendrá un plazo para realizar las obras de infraestructura, si durante este lapso de tiempo, se presentan modificaciones de uso del suelo, o nuevas exigencias, el urbanizador y/o parcelador deberá realizar las modificaciones a su costo. En caso de que esto suceda, deberán hacerse los ajustes necesarios en el Proyecto y someterlo nuevamente a la aprobación de Planeación Municipal.

Antes del inicio de las obras y con anticipación de por lo menos ocho días, el urbanizador deberá comunicar este hecho a la Secretaría de Planeación Municipal, a fin de que, se efectúe una inspección y los replanteos necesarios. Antes de que comiencen los movimientos de tierra, los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial. Para que el urbanizador obtenga el Acta de recibo de la urbanización o parcelación; al término de las obras, deberá aportar previamente la siguiente documentación:

1. Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por las empresas prestadoras del servicio, respectivas.
2. Acta de recibo de pavimentos y obras viales, expedida por Obras Publicas del Municipio, o quien haga sus veces.
3. Garantía de estabilidad de las obras construidas a favor del Municipio por el término que fije Planeación Municipal, con cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado.
4. Copia de la escritura publica de cesión, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**Artículo 191. Incumplimiento del titular de la licencia:** Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 192. Expedición de licencias provisionales:** No habrá lugar a la expedición de tales, ni a permisos o autorizaciones de carácter provisional para adelantar obras. Sin embargo, las licencias provisionales otorgadas con anterioridad a la expedición del presente Acuerdo, se entenderán vigentes durante el término en ellas previsto.

**Artículo 193. Transferencia de las licencias** Las Licencias son transferibles a otro titular, mediante la bolsa inmobiliaria, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Si se hubieren constituido pólizas o garantías a favor del Municipio, en desarrollo de lo establecido en el Artículo del presente Acuerdo, deberán constituirse las correspondientes pólizas por el nuevo titular. Art. 89 ley 388

**Artículo 194. Prohibición a modificaciones:** Lo construido al amparo de una Licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la Licencia o se expida una nueva.

**Artículo 195. Vigencia de modificaciones de una Licencia:** La modificación de una Licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. La modificación de una Licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales. La solicitud de modificación de una Licencia no conlleva la prórroga de la misma.

**Artículo 196. Trámite y expedición de una Licencia:** Para el trámite y la expedición de una Licencia no se requerirá de los permisos correspondientes de enajenación y ventas, captación o funcionamiento, ni tampoco de trámite alguno de formación, conservación o actualización catastral. y aprobación de redes de servicio público.

Artículo 197. Proyectos que se incorporan con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia: Se adoptan los siguientes proyectos, localización, acciones y tiempo de ejecución acorde con la Ley 388 de 1997:

**Artículo 197.** Los proyectos urbanos y rurales que a continuación se enuncian son los que incorpora el Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Fe de Antioquia, acorde a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, y han sido aprobados por la Comunidad, los Estamentos Municipales y el Consejo de Planeación Municipal.

Nombre del Proyecto	Localización	Acciones	Plazo de ejecución
Andenes y Fachadas	Urbano	Realizar convenios con la comunidad para su construcción. Realizar programa de obras Mejorar fachadas acorde plan de ejecución de Planeación.	Mediano
Plan de Conservación Espacio Público Actual y Futuro	Urbano	Realizar un Plan de Conservación de Plazoletas, parques y espacios públicos existentes. Realizar programas de diseño para nuevos espacios públicos urbanos en la Maquea, Santa Lucia, Buga, La Barranca	Mediano

Equipamiento Colectivo Ambiental	Urbano	Diseño del Cordón Ecológico Río Tonusco, y Quebradas Urbanas	Mediano
Reservación de Terrenos para Ampliación Cementerio	Urbano	Reservar los terrenos anexos al cementerio con fines de ampliación (Desarrollo Prioritario) Diseño de ampliación Gestión de Recursos Construcción de nuevas instalaciones	Mediano

<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Reserva de terrenos para ampliación Hospital San Juan de Dios	Urbano	Ordenar la reserva de terrenos Diseñar ampliación Gestionar los recursos Licitar las Obras Construir la ampliación	Mediano
Universidad de Occidente	Urbana	Reservar los terrenos de un área de 45.000 m <sup>2</sup> en los sectores de Paso Real o en el sector del coliseo en el sector del Llano de Bolívar, con destino a la Universidad del Occidente. Diseñar la Universidad. Gestionar los recursos y programas docentes. Licitar las obras por etapas Construir las obras por etapas	Mediano y Largo
Parque Teatro al aire libre San Pedro Claver.	Urbano	Reservar los terrenos parque de la Iglesia San Pedro Claver. Diseñar teatro al aire libre Licitar obras Construir teatro al aire libre de San Pedro Claver	Mediano
Teatro de la Juventud		Reservar terrenos para teatro popular al aire libre en el sector de Santa Lucia, antigua escombrera Diseñar el teatro Licitar las obras Construir el teatro	
Terminal del Transporte	Urbano	Reservar los terrenos sector vía Paso Real (en el intercambio de la vía Marginal del Cauca con un área de 30.000 M <sup>2</sup> . Diseñar la terminal de transporte. Gestionar recursos . Licitar las obras Construir la Terminal de Transporte Vender los locales comerciales	Mediano y Largo
Hogar Infantil Santa Fé de Antioquia	Urbano	Definir predio en la zona anexa a la zona histórica para el Hogar Infantil." Diseñar el Hogar Infantil Licitar Obras Construir y dotar las instalaciones	Mediano
Centro Artesanal de Santa Fé de Antioquia	Urbano	Adquirir predio anexo a la alcaldía sobre la plaza principal.	Mediano

		Diseñar adecuación del predio para mercado de artesanía y frutas. Negociar puestos y locales del Centro Artesanal con los venteros de la Plaza principal y otros. Licitación de obras de adecuación Construir los puestos y locales de venta.	
Ampliación Centro Múltiple de Buga	Urbano	Diseño de dos piscinas Licitación de Obras Construcción de Obras	Mediano
Unidad Deportiva Santa Fe de Antioquia en el Llano de Bolívar	Urbano	Diseño integral para mejoramiento de espacios deportivos en todas las disciplinas en la Unidad Deportiva Licitación de Obras Construcción de Obras	Mediano
Construcción de la Casa de la Juventud	Urbano	Adquirir predio para su funcionamiento en el sector del Llano de Bolívar. Diseñar adecuación Licitación de Obras Construir la obra	Mediano
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Remodelación y Adecuación de Establecimientos Educativos	Urbano	Diseño de cada una de las remodelaciones de los establecimientos educativos de carácter urbano que se enuncian a continuación: Liceo San Luis Gonzaga, Escuela mariano Lopera, Escuela Jorge Robledo, Escuela Laura Hoyos, Escuela José María Martínez Pardo Licitación de las obras Construcción de las obras	Mediano y Largo
Remodelación de la Casa de la Cultura "CASA NEGRA"	Urbano	Realizar los diseños acordes a un plan de acción. Licitación de Obras Construir las obras	Mediano
Remodelación de la Plaza de Mercado de Santa Fe de Antioquia	Urbano	Realizar los diseños para la remodelación de la Plaza de Mercado Existente. Licitación de Obras Construir las obras Vender los puestos y locales comerciales	Mediano
Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Santa Fe de Antioquia.	Urbano	Destinar lote del municipio en el sector de San Judas con un área de 2.500 M <sup>2</sup> Diseñar una estación de bomberos y puesto de socorro. Licitación y construir las obras	Mediano
Vía Peatonal o Ciclo vía del sector de Barranca	Urbano	Transformar a vía de bajo tráfico y preferible de vehículos livianos, peatonal o ciclo vía la vía que atraviesa el sector de La Barranca desde la carrera 3ª hasta la carrera 18 por la calle 8ª o	Mediano

		vía de la Barranca.	
Plan Parcial para el sector previsto como de Desarrollo Industrial o Puerto Seco	Urbano	Reservar con destino a la Zona Industrial y Puerto Seco de Santa Fe de Antioquia un área de 50 hectáreas. Realizar un plan de Manejo Especial para el sector del Puerto Seco, que incluya diseño de manzanas, vías, sistemas de disposición de aguas residuales, lluvias, iluminación, energía, para ser implementado por empresa privada.	Largo
Realización de un Estudio sobre Residuos Sólidos del Municipio (Casco Urbano).	Urbano	Realizar en trabajo de Consultoría para la determinación de los residuos sólidos producidos por el municipio, elemento básico para la disposición final de los mismos y los procesos de reciclaje e industrialización de las basuras. Implementar las recomendaciones del estudio.	Corto y Mediano
Adecuación del Actual Relleno Sanitario	Urbano	Realizar Mejoramientos o las adiciones necesarias para su funcionamiento por un periodo de cuatro años	Corto y Mediano
Centro de Capacitación para Adultos	Urbano	Realizar un convenio interinstitucional con el SENA, para realizar cursos y capacitación en artes y oficios para la comunidad adulta del municipio (carpintería, talabartería, soldadura, construcción prefabricada y otros).	Mediano
Televisión Educativa	Urbano	Generación de un canal educativo y cultural para el municipio de carácter Comunitario.	Corto
Dotación Integral de la UMATA	Urbano	Dotar a la UMATA, de los elementos y laboratorios que permitan realizar investigaciones que beneficien a la comunidad de Santa Fe de Antioquia.	Toda la vigencia
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Aula Inteligente Municipal	Urbano	Creación y dotación dentro de la Casa de la Cultura de una "Aula Inteligente", con conexión a Internet y facilidad para interconectar en red mínimo 10 computadores, que permitan el aprendizaje, la intercomunicación con todo el mundo por este medio, en beneficio de toda la comunidad y el propio desarrollo tecnológico del municipio.	Toda la vigencia

Cultura e Historia Municipal	Urbano	Realizar un Plan General de Cultura a Cargo de la Casa de Cultura	Corto
Plan de Recreación y Deportes	Urbano	Realizar un plan estratégico de recreación masiva y de deportes para la vigencia del EOT, a cargo de la oficina de La Juventud.	Toda la vigencia
Matadero de Santa Fe de Antioquia	Urbano	Realizar los estudios de factibilidad económica y técnica par la construcción de un nuevo matadero en el sector anexo a la planta de tratamiento de aguas del municipio Atender las recomendaciones y licitar las construcciones y dotaciones del nuevo matadero	Mediano
Parqueadero y Centro de Servicios Múltiples para el transporte	Urbano	Adecuar un lote para parqueadero localizado en La zona aledaña al ICA, que permita recibir la afluencia vehicular en fines de semana de vehículos con turistas y particulares, e impida el paso hacia el centro histórico. Sirva de abastecedor de los mismos.	Mediano
Centro de Acopio de Carne en Frío	Urbano	Destinar un local en la plaza de mercado para el manejo de carne en canal o en frío y se pueda prohibir el manejo de carnes al aire.	Mediano
Construcción en el colegio Arturo Velázquez Ortiz de un aula adicional.	Urbano	Diseñar, construir y dotar una aula múltiple para el Colegio de Santa Fe de Antioquia	Corto
Empresas Prestadoras de Salud. (EPS) para la población	Urbana	Incentivar la instalación de EPS, en el área urbana, que coayuden a las prestación de los servicios médicos a la comunidad del municipio	Mediano
Construcción de la Carrera 3ª, conectando con la Calle 9ª y la Marginal del Cauca	Urbano	Realizar los trabajos de topografía para obtener una vía de 6.0 metros de ancho con drenajes y andenes. Adquirir los predios Licitar y construir las Obras	Mediano
Ampliación y rectificación de la carretera que comunica a Santa Fé de Antioquia con el km+4.00 y la Glorieta de Buga y la Marginal del Cauca.	Urbano	Realizar los levantamientos topográficos para obtener una vía de 9.0 metros de ancho, sistema de drenajes y andenes peatonales. Licitar las obras Construir las obras	Mediano
Diseño Geométrico del Circuito Vial Externo y de conexión a la red urbana	Urbano	Realizar los levantamientos topográficos para obtener vías de doble carril 12 metros por vía y separador central. Diseñar las obras de ingeniería Licitar las Obras Contratar las obras	Largo
Rectificación de la Carrera 6ª hasta la	Urbano	Realizar los levantamientos topográficos, para	largo

Calle 9ª y ésta a la vía al Espinal, desde el sector la Zanja, hasta Juan Blanco		obtener una vía de 6.0 metros, andenes y drenajes correspondientes Licitar las obras Realizar las obras	
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Construcción de la calle 14, desde la carrera 3ª hasta los tanques de almacenamiento del acueducto.	Urbano	Realizar el levantamiento topográfico para una vía de 6.0 metros, con andenes y drenajes. Licitar las obras Construir las obras	Largo
Construcción de la Calle 9ª, entre carreras 14 y 15	Urbano	Realizar los levantamientos topográficos Para una vía de 6.0 metros. Licitar las obras Construir las obras	Mediano
Construir la vía que parte del lote de Saúl Lastra, hasta el lote de Jorge Elias Campuzano y finaliza en San Pedro.	Urbano	Levantamientos topográficos, para obtener un vía de 6.0 metros, andenes y drenajes. Licitar obras Construir las obras	Mediano
Vía Paralela al Caño Gualí	Urbano	Realizar los levantamientos topográficos para obtener una vía de 6.0 metros con andenes y drenajes, conservando el Caño Gualí Licitar las obras Realizar las obras	Largo
Construcción vía entre Sector denominado "Pinche" a conectar con la vía al Colegio Agustina Alvarez	Urbano	Realizar los trabajos de topografía y diseño geométrico para una vía de 6.0 metros con andenes y drenajes Licitar las obras Construcción de la vía	Mediano
Escombrera	Urbano	Sitio contiguo al actual relleno Sanitario	Corto y Mediano
Estudios de conexión a la futura Zona de Reserva Industrial	Urbano	Realizar los levantamientos topográficos y diseños geométricos correspondientes a las vías de conexión del casco urbano con la futura zona industrial y puerto seco, que garanticen accesos eficientes para el transporte pesado vía de 12 metros de ancho con separador central, drenajes, andenes e iluminación	Largo
Zona No. 1 para Vivienda de Interés Social VIS	Urbano	Reservar los terrenos anexos a FUNDE PAZ, por la vía al Centro Reclizador en una extensión de 10 hectáreas para destinarlos a programas de vivienda de interés social. Negociar los predios, con carácter de desarrollo prioritario. Realizar los estudios básicos de infraestructura. Vial, de servicios públicos para un programa de 60 viviendas	Mediano
Zona No. 2 para	Urbano	Reservar los terrenos localizados en la parte	Mediano

Vivienda de Interés social VIS		superior de los Tanques de Almacenamiento del Acueducto Municipal para la construcción de Viviendas de Interés Social, en una extensión de 5 hectáreas. Realizar los estudios básicos de infraestructura: Vial, de servicios públicos para un programa de 20 a 25 viviendas.	
Zona No. 3 para Vivienda de Interés Social	Urbano	Reservar los terrenos en Llano de Bolívar para la construcción de 50 viviendas de interés social. Realizar los estudios básicos de infraestructura vial, de servicios públicos para un programa de 50 viviendas de interés social.	Corto
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Banco Inmobiliario Municipal	Urbano	Creación y puesta en marcha del Banco Inmobiliario municipal, para la generación de proyectos prioritarios y vivienda de interés social	Toda la vigencia
Banco de Materiales y de Herramientas para construcción	Urbano	Creación del Banco de materiales y herramientas a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.	Mediano
Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Casco urbano de Santa Fe de Antioquia	Urbano	Contratar mediante consorcio con CONHIDRA, la realización de un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado con un Horizonte de 25 años.	Mediano
Planta de tratamiento de aguas residuales de Santa Fe de Antioquia	Urbano	Reservar en el sector de Paso Real un terreno de extensión 2 hectáreas con destino a una planta compacta para tratamiento de aguas residuales del municipio.	Media y Largo
Reservar terrenos o franjas para el sistema de alcantarillado matriz del municipio	Urbano	Reservar una franja longitudinal por el Sector de Paso Real, hasta conectar con un interceptor en el sector de la Maquea. Una segunda franja longitudinal por el sector del Llano. Aconectar al interceptor de la Maquea.	Mediano
Realizar un estudio de ruteo para la recolección de los residuos sólidos	Urbano	Contratar un estudio de ruteo e itinerarios para la recolección de basuras de tipo domiciliario.	Mediano
Realizar un estudio de factibilidad técnica para	Urbano	Contratar un estudio que muestre la factibilidad	Mediano

la instalación de un Horno crematorio		técnica y económica para la implementación de un horno crematorio de cadáveres del municipio o de particulares.	
Proyecto de Capacitación sobre el uso racional del agua	Urbano	Contratar una empresa que lleve a toda la comunidad la necesidad de realizar un manejo adecuado del agua potable en la propia vivienda, se realizará con apoyo de las JAC	Mediano
Mejoramiento de redes urbanas obsoletas, que generan pérdidas y fugas en varios sectores-	Urbano	Realizar la modernización de las redes obsoletas en los sectores centricos de la zona histórica. Control de los sistemas de medición.	Corto y Mediano
Sistema de Aducción de Agua Potable	Urbano	Diseñar y construir el sistema adicional de aducción de la bocatoma a planta de tratamiento, que garantice y optimice la planta de tratamiento, dada su capacidad de tratamiento.	Mediano
Mejoramiento Planta de Tratamiento de Agua Potable	Urbano	Conjuntamente con Conhidra evaluar y optimizar planta de tratamiento para satisfacer demanda de población	Mediano
Cerramiento Total de la Planta de Tratamiento de agua.	Urbano	Realizar conjuntamente con Conhidra el cerramiento de la Planta de Acueducto en malla, como medida de seguridad para la planta de tratamiento.	Mediano
Lecho filtrante y filtros del acueducto	Urbano	Reconstruir y cambiar los filtros y el lecho filtrante de la planta de tratamiento del acueducto municipal.	Mediano
Sistema de Floculación y sedimentación	Urbano	Mejorar, reparar el sistema de floculación y sedimentación de la planta de acueducto.	2.000/04
Tanque de dosificación de Sulfatos líquidos	Urbano	Construir un nuevo tanque de almacenamiento de sulfato líquido con capacidad de 15.000 litros y su losa respectiva.	2.000/04
Interconexión de tanques de almacenamiento	Urbano	Realizar la interconexión de los tanque de Almacenamiento existentes, con fines de lavado y limpieza periódica.	2.0002/06
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Realizar los cambios de tubería en red agua potable.	Urbano	Realizar un programa periódico de cambio de tubería de AC a PVC	2.001/03
Circuito de cortes red de acueducto municipal	Urbano	Instalar válvulas que permitan cerrar circuitos en caso de daños y reparaciones sin cortar totalmente el agua.	2.000/04

Probar e intensificar red de hidrantes	Urbano	Diseñar, probar e instalar nueva red de hidrantes que garantice seguridad antincendio en el casco urbano	2.000/04
Reservar terrenos para la Ampliación de la Planta de tratamiento de agua	Urbano	Reservar lote contiguo al actual planta de tratamiento de agua	Mediano
Renovar redes obsoletas de tuberías en la red de distribución	Urbano	Realizar plan de renovación que minimice pérdidas y fugas en el sistema	Mediano
Plan de Calidad	Urbano	Implementar un plan de calidad de prestación de servicios públicos ISO9000 e ISO 14.000	Mediano y Largo
Disposición de Residuos Sólidos para el Municipio de Santa Fe de Antioquia	Urbano-Vereda Obregon	Realizar los diseños y adaptación para la disposición del Sistema Integral de Manejo de Residuos Sólidos, en el sector de Obregón, previa Licencia Ambiental de CORANTIOQUIA. Contratar los Estudios para el Municipio y para la Licencia ambiental. Capacitar a recicladores en la utilización de los desechos Dotar de infraestructura al sitio de disposición. Vender espacio a municipios vecinos Dotar de equipos para compactación, recolección	Mediano
Proyectos Eléctricos	Urbano	Realizar un estudio de prefactibilidad técnica y económica para reutilizar la antigua generación de energía eléctrica del Río Tonusco. Estudiar mercado regional en especial para utilizarla en alumbrado público e industrial.	Largo
Gas Natural o Gas Licuado del Petróleo	Urbano	Intensificar la utilización del gas como energético Estudiar la conexión de redes a troncales departamentales. Implementar centros de acopio para gas licuado del petróleo	Largo
Telefonía Urbana	Urbano	Realizar estudios con EDATEL, para incrementar la comunicación por teléfono	Mediano
Capacitación en Servicios Públicos Domiciliarios	Urbano	Con apoyo de la superintendencia de los Servicios Públicos, realizar capacitación a la comunidad sobre los servicios públicos.	Toda la vigencia
Plan Maestro para los centros poblados o cabeceras de corregimientos	Centros Poblados Rurales	Contratar un estudio denominado Plan Maestro de Acueductos y Alcantarillados de las cabeceras o centros poblados del municipio, con una proyección de 20 años Atender y programar las inversiones priorizadas para cada centro	Largo
Plan de UNISAFAS	Comunidad Rural	Implementar el programa de UNISAFAS, Tasas Sanitarias y Pozos Sépticos para la comunidad rural del municipio	Mediano
Red de Energía	Comunidad	Llegar a convenios interinstitucionales con	Corto

Eléctrica	Rural	EADE, para el cubrimiento de un 95% en red eléctrica rural	
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Red de Teléfonos	Comunidad rural	Llegar a convenios interinstitucionales con EDATEL, para la instalación de teléfonos públicos mínimo dos por centro poblados del municipio.	Mediano
Residuos Sólidos	Comunidad Rural	Capacitación en residuos sólidos y su aprovechamiento en el área rural, por intermedio de las Juntas de Acción Comunal	Mediano
Centros de Acopio y Mercadeo	Centros Rurales	Crear puestos adecuados para comercialización de productos en los centros poblados. Puestos en áreas o espacios públicos.	Mediano
Saneamiento Básico Rural Capacitación	Centros y Comunidad Rural	Realizar capacitaciones sobre las ventajas del Saneamiento Básico Rural para el área rural	Toda la vigencia
Parque Natural "Juan Blanco".	Vereda Espinal	Reservar los terrenos para parque ecológico Realizar los diseños arquitectónicos y de obras civiles Gestionar Recursos Licitar obras Construir parque municipal	Largo
Parque Natural Paso Real	Vereda Paso Real	Reservar los terrenos para parque ecológico municipal. Realizar los diseños arquitectónicos y de obras civiles Gestionar Recursos Licitar Obras Construir parque municipal	Largo
Parque Natural Quebrada Gualí	Vereda El Espinal	Reservar los terrenos para parque ecológico Realizar los diseños arquitectónicos y de obras civiles Gestionar Recursos Licitar Obras Construir parque municipal	Largo
Aeropuerto Santa Fe de Antioquia	Vereda El Espinal	Reservar los terrenos del aeropuerto para proyecto de ampliación de la pista de aterrizaje	Largo
Suelos de protección Municipal (Protección de Nacimientos)	Varias Veredas	Reservar las zonas altas con destinación a programas de reforestación intensiva y protección de nacimientos de agua. Solicitar a CORANTIOQUIA, Planes de Manejo Especial de tipo integral, suelos y bosques de recuperación	Toda la vigencia
Protección y Reglamentación Quebrada Pená y Río Tonusco	Todo su recorrido	Solicitar a CORANTIOQUIA, reglamentación de aguas	Mediano
Distrito Agrícola El Tunal	Vereda El tunal	Declarar la Vereda El Tunal como área de agricultura y ganadería y realizar en ella el aprovechamiento del sistema de riego. Su suelo solo podrá subdividirse en áreas superiores a 3.0 hectáreas, con destinación	Largo

		agropecuaria.	
Reserva Forestal Ecológica y Ambiental de la Quebrada La Pená	Toda su cuenca	Declarar como cuenca de conservación y de manejo espacial la Cuenca de la Quebrada La Pena, fuente de abasto para Santa Fe de Antioquia. Solicitar a CORANTIOQUIA, Plan de manejo Ambiental para la misma.	Toda la vigencia
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Túnel de Transversal para riego de la Quebrada El Pescado	Vereda El Pescado	Realizar los estudios de factibilidad técnica y económica para la construcción de un túnel de 300 metros para transvasar aguas de la Quebrada El Pescado a la Vereda El Espinal por la quebrada Carvajal. De acuerdo a la factibilidad, gestionar recursos Construir si es el caso el túnel	Largo
Embalse de Regulación Quebrada La Pená	Veredas Guásimo y Tonusquito	Realizar estudios de prefactibilidad técnica Económica y ambiental, para el diseño y construcción de un embalse regulador de la Quebrada La Pena, antes de la confluencia con el Río Tonusco, con factibilidad de utilización en riego y generación de energía	Mediano
Embalse Regulador del Río Tonusco	Vereda Chaparral	Realizar estudios de prefactibilidad técnica Económica y ambiental para la construcción de un embalse regulador del Río Tonusco en la Vereda Chaparral con fines de control , regulación , riego y generación eléctrica .	Largo
Zona de Protección forestal	Zonas sobre cota 2.400 msnm	Declarar zonas de protección forestal todas las áreas localizada sobre la cota 2.400 msnm e impedir la subdivisión inferior a 5.0 hectáreas, salvo el caso de una dedicación a reforestación del 75% del territorio	Mediano y largo
Inspectores de Recursos Naturales	Todo el Municipio	Crear el Cargo de Inspector de Recursos Naturales a aquellas personas que demuestren su interés con hechos en procesos de conservación de los recursos naturales	Mediano y Largo
Proyectos de Turismo Ecológico	Todo el municipio	Crear desde la UMATA, Los Colegios y Escuelas programas de turismo ecológico, que sirvan de medio capacitador y evaluador de los Recursos	Mediano y largo
Adquisición de Predios en zonas de nacimientos de agua.	Todo el municipio	Adquirir durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial el mayor número de predios, donde se generan nacimientos de agua	Toda la vigencia
Convenios Interinstitucionales	Todo el Area rural	Realizar convenios interinstitucionales con CORANTIOQUIA, FEDECAFE SECRETARIA DE MINAS Y MUNICIPIOS VECINOS, para la protección de los recursos naturales.	Toda la vigencia
Convenios Regionales	Zonas de Frontera	Realizar proyectos y programas de protección ambiental y de recursos naturales en las zonas de frontera, para que exista un equilibrio de municipio a municipio.	Toda la vigencia

Zonas Húmedas o de humedales	Todo el municipio	Inventariar y declarar de reserva municipal todos l humedales que puedan existir en el municipio, con el objeto de mantenerlos y conservarlos	mediano
Zonas de Explotación Minera	Todo el Municipio	Exigir desde la oficina de Planeación a todos los que exploten canteras, minas u otras formas, recuperación de tipo geomorfológico y revegetación durante el propio proceso de explotación	Toda la vigencia
Capacitación Ambiental	Juntas de Acción comunal	Realizar capacitaciones anuales, durante la vigencia del E.O.T. a las Juntas de Acción comunal sobre Recursos naturales, su conservación y aprovechamiento racional	Toda la vigencia
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Incentivos Tributarios	Zona rural desprotegida	Crear incentivos tributarios y fiscales desde el Concejo Municipal para quienes voluntariamente inicien, mantengan y reforesten áreas degradadas, bajo la supervisión y asesoría de la UMATA.	Toda la vigencia
Cultura de la Conservación de los Recursos naturales	Escuelas del Municipio	Realizar capacitaciones a todos los niveles educativos sobre conservación y buen uso de los recursos naturales. Contratar las capacitaciones para niños y jóvenes campesinos	Toda la vigencia
Programas Piscícolas	Todo el Municipio	Incentivar mediante programas de capacitación y financiamiento programas de tipo Piscícolas en las veredas con las Juntas de Acción Comunal	Toda la vigencia
Programa de Construcción de Viviendas de Interés Social	Veredas Las Azules, La Aldea, El Pescado, Milagrosa Alta y Baja, Sabanas, Guasimal, y Moraditas	Adquisición de predios para construcción de 4 viviendas de interés social por cada vereda. Presentación de Proyectos a Banco Proyectos del Departamento.	Mediano y Largo
Programa de Mejoramiento de Vivienda Campesina	Veredas: La Noque, Pedregal, Chaparral, Fátima, Ogosco, Cativo, Obregón, Mariana, Laureles, El Espinal, Coloradas, Yerbabuena	Realizar una evaluación y cuantificación de necesidades y perfiles de proyectos para financiamiento departamental.	Toda la vigencia
Banco de Proyectos de Vivienda de Interés social rural	Municipio	Crear un banco de proyectos, de vivienda de interés social y mejoramiento de vivienda campesina, que permita presentar necesidades a los organismos departamentales y nacionales en forma	Toda la vigencia

		oportuna	
Banco Inmobiliario Rural	Municipio	Crear el Banco Inmobiliario Rural, para incorporar predios con destino a la vivienda de interés social.	Mediano y largo
Capacitación en construcción de viviendas	Zonas rurales	Realizar un convenio con el SENA , para capacitar grupos de campesinos por veredas en construcción y mejoramiento de vivienda campesina y dotación de servicios públicos	Mediano y largo
Proyecto de construcción de la vía de penetración Fátima-El Plan, conexión vía a Caicedo	Vereda Fátima	Contratación con la Comunidad del proyecto, con interventoría de Obras Públicas Municipales.	Largo
Construcción de la Vía que parte de Laureles, Coloradas, La Milagrosa Alta y Baja.	Laureles, Coloradas, La Milagrosa Alta y Baja	Contratación de la construcción y búsqueda de recursos.	Mediano y largo
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Ampliación de la vía marginal al Río Tonusco	Glorieta Kilómetro 14	Contratación de los trabajos de rectificación y ampliación	Mediano y largo
Reconstrucción de la vía La Aldea- El Carmen las Azules	La Aldea, El Carmen y las Azules	Contratación para el trazado Licitación de la Obras Construcción de la Obras	Toda la vigencia
La Aldea Yerbabuena Tonusco	La Aldea, Yerbabuena Tonusco	Contratación trazado Licitación de la obra Construcción de la obra	Mediano
Tonusco Churimbo Las Azules	Tonusco, Churimbo Las Azules	Contratación del trazado Licitación de Obras Construcción de obras	Largo
Reconstrucción de Caminos Municipales	Veredas: Las Azules Km 5+00 Las Azules el Sueldo, Las Azules San Antonio, El Carmen, Pescado Caicedo (regional), Pescado Sabanas, Pescado Nurquí, La Cachucha Rancho Blanco, Guasimal Algarrobo, Las Azules Caicedo,	Contratación con las comunidades y contratistas mediante licitación Gestión de recursos Licitación de obras Licencias ambientales Construcción de los caminos	Largo

	Santa Fe de Antioquia, Cativo por los Termales		
Capacitación	Secretaria de Obras	Desarrollo de programas de contratación ley 80 y otras disposiciones.	Toda la vigencia
Construcción Puente sobre el Río Tonusco.	Vereda El Espinal	Construcción de un puente vehicular que comunique a Santa Fe de Antioquia, con la vereda El Espinal con una luz de 100 metros, con doble calzada. Proyecto por Valorización	Mediano y largo
Construcción de la vía laureles Gusabra Fátima	Veredas Laureles, Gusabra, Fátima	Diseño de la vía topografía Licitación de las obras Construcción de la obras	Mediano y largo
Ampliación de Escuelas Rurales	Sabanas, Moraditas Tonusco Arriba y Nurqui	Diseño de las escuelas Gestión de recursos Licitación de obras Construcción de las obras	Toda la vigencia
Continuación vía Fátima El Plan Caicedo	Fátima. El Plan	Diseño de las obras Licitación Construcción de las obras.	Mediano y largo
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Localización</b>	<b>Acciones</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Construcción de Placas Polideportivas en el sector rural	Veredas: Moraditas, La Tolda, Sabanas, Sector El Pedregal, El Plan, Chorrillo, El Pescado, La Cordillera, El madero, Mariana, Chaparral, Milagrosa Baja, Coloradas, El Carmen, Las Azules, Yerbabuena, Tonusco Arriba, El Tunal	Contratación con la Comunidad del proyecto, con interventoría de Obras Públicas Municipales.	Toda la vigencia
Construcción de Colegio Rurales.	Veredas: La Aldea, Las Azules, Laureles, Fátima, El Pescado, Kilómetro 14, El Tunal	Construcción de Colegios de Bachillerato iniciando hasta el grado 10	Toda la vigencia

Acueducto para la Vereda La Noque	Vereda La Noque	Diseño del acueducto Licitación de las obras Construcción Acueducto	Corto y mediano
Acueducto Multiveredal	Veredas La Tolda, La Mesa Chorrillo y parte de Pedregal	Diseño del acueducto Licitación de la Obras Construcción del Acueducto	Corto y mediano
Acueducto veredal	El Paso Real Espinal Aeropuerto	Diseño del acueducto Licitación de las Obras Construcción de la obras	Corto y Mediano
Sistemas de Alcantarillado	Veredas Laureles, Sabanas	Diseño del sistema de Alcantarillado Licitación de la Obras Construcción de las obras	Mediano y largo
Pozos Sépticos Unidades Sanitarias	Todas las veredas	Diseños de pozos Dotación de Unidades Construcción de obras	Corto y mediano
Acueducto de San Carlos	Vereda San Carlos Sector Buenos Aires	Diseño del sistema Licitación de las obras Construcción del sistema	Corto
Planta de tratamiento de acueductos veredales	Todas las veredas	Diseño y Construcción	Mediano y largo

**Artículo 198 Derogación de Normas Contrarias:** El presente Acuerdo deroga todas las normas que le sean contrarias.

**Artículo 199. Facultades al Alcalde Municipal:** Facultase al Alcalde del municipio de Santa Fe de Antioquia a realizar ampliaciones y mejoramiento de los perfiles de proyectos y a la búsqueda de recursos para el financiamiento de los mismos o a la asignación y traslado de partidas presupuestales vigentes y a comprometer al municipio para los proyectos a mediano plazo y largo plazo (2001 a 2006).

**Artículo 200. Vigencia del Acuerdo:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación legal y deroga todas las disposiciones del mismo orden que le sean contrarias.

Expedido en el Salón del Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Santa Fe de Antioquia a los 6 días del mes de noviembre después de haber sido debatido y aprobado en sesiones de período ordinario.

**FERNANDO RÍOS SEPULVEDA**  
**Presidente del Concejo Municipal**

**ANGEL JOSE HERRERA D**  
**Secretario General del Concejo**