



**ACUERDO No. 016**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**MUNICIPIO DE CHIGORODO**

**Junio 16 del año 2000**

**ACUERDO No. 016**  
**De: Junio de 2000**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE MUNICIPIO DE CHIGORODÓ**

Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Chigorodó.

El Concejo Municipal de Chigorodó, en ejercicio de las facultades señaladas en el numeral 9 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y en los numerales 5 y 6 del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, y el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y

**Considerando:**

Que el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia dispone, “Al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determina la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”.

Que la administración solicitó opiniones a los gremios económicos y agremiaciones y realizó convocatorias públicas para la discusión del plan, recogió las recomendaciones y observaciones formuladas y las evaluó de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del Plan.

Que de acuerdo con el numeral 4 del artículo 7 de la Ley 388 de 1997, es competencia de los municipios formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial contemplados en la Ley orgánica del Plan de Desarrollo y reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar bs planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y nacionales.

Que el Decreto 879 de 1998 “por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial” en el artículo 20 establece los componentes y contenidos del acuerdo por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Acuerda,**

## **PARTE I DISPOSICIONES GENERALES**

### **TITULO PRELIMINAR**

#### **CAPITULO I ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL**

**ARTICULO 1. Alcance de la Planeación Territorial en el Nivel Municipal.** En concordancia con el artículo 32 de la Ley 152 de 1994, el municipio tiene autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le atribuyen la Constitución y la Ley. En particular, es explícita la competencia en lo atinente al ordenamiento territorial por disposición del artículo 7 de la Ley 388 de 1997 según el cual la autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

**ARTICULO 2. Objeto.** El ordenamiento territorial municipal 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.

**ARTICULO 3. Complementariedad de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.** El Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, se integran en virtud de los siguientes puntos:

El objeto de los Planes de Desarrollo es el de asegurar el uso eficiente de los recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas por la Constitución y la Ley. A su vez, el Plan de Ordenamiento Territorial incorpora la dimensión espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica, complementando y haciendo más eficiente la acción gubernamental.

El Plan de Desarrollo se corresponde con el programa de gobierno registrado en el momento de la inscripción como candidato del alcalde electo, por tanto, tiene una vigencia de corto plazo, mínimo un período constitucional de la administración que lo formula. El Plan de Ordenamiento Territorial contempla las políticas, estrategias y elementos estructurales del largo y mediano plazo como también acciones en el corto plazo que se corresponden a un período de gobierno. El mediano y largo plazo que se corresponden a dos y tres períodos constitucionales de las administraciones municipales respectivamente.

El Plan de Desarrollo está conformado por una parte estratégica que define las políticas de cada uno de los sectores que intervienen en el desarrollo municipal y un plan de inversiones para un período de gobierno. El Plan de Ordenamiento Territorial está conformado por el conjunto de políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas del

mediano y largo plazo destinadas a orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y un programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones en el corto plazo sobre el territorio, previstas en aquél durante el periodo de la correspondiente administración municipal de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo.

La articulación de los dos planes se establece a través del programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo, ajustando su vigencia a los períodos de las administraciones municipales.

**ARTICULO 4. Armonía con el Plan de Desarrollo Municipal.** El Plan de Ordenamiento Municipal define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio y señala la estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización. En la definición de programas y proyectos de los Planes de Desarrollo Municipal, se tendrán en cuenta las disposiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio que en este Plan de Ordenamiento se establecen.

## **CAPITULO II PRINCIPIOS Y DETERMINANTES**

**ARTICULO 5. Principios Generales.** El ordenamiento del territorio 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 los beneficios
4. El uso equitativo, racional y sostenible del suelo.
5. La prevalencia del componente general y las normas urbanísticas en la interpretación y desarrollo de este Acuerdo.
6. El carácter modelador de estas disposiciones sobre los Planes de Desarrollo.
7. El respeto a la diversidad y patrimonio étnico.
8. La participación de los actores involucrados propendiendo al máximo por obtener decisiones concertadas.
9. El desarrollo equilibrado de la calidad de vida en todo el territorio.
10. El desarrollo integral de todo el territorio y los suelos que lo componen.

**ARTICULO 6. Determinantes.** La formulación de este Plan reconoce las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia. Se constituyen en determinantes legales del Plan de Ordenamiento Territorial, lo relacionado con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre conservación y uso de áreas e inmuebles definidos como patrimonio cultural; el señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional; los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico y los componentes territoriales de los planes de desarrollo.

### **CAPITULO III ADOPCIÓN DEL PLAN, DEFINICIÓN Y CONTENIDO.**

**ARTICULO 7. Adopción.** Se adopta como Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chigorodó, el contenido integral de este Acuerdo, conformado por:

El documento técnico de soporte y los planos generales anexos,  
El documento resumen,  
El articulado del acuerdo en todas sus partes.

**PARAGRAFO I.** Los mapas y planos, referenciados en el libro VI, de la Cartografía, hacen parte del Plan de Ordenamiento y su consulta es obligada para la correcta interpretación de las disposiciones del Acuerdo.

También hace parte del Acuerdo glosario anexo al Capítulo III, Título II de la Parte II, Normas Urbanísticas Arquitectónicas.

Los documentos diagnóstico por componentes, diagnóstico integrado, formulación y resumen, referenciados en los libros I, II, III, y V, respectivamente, constituyen fuente auxiliar para la interpretación del presente Acuerdo

**ARTICULO 8. Definición.** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chigorodó, se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, hacia el logro de las metas que constituyen la imagen objetivo.

**ARTICULO 9. Imagen Objetivo.** Al término de la vigencia del presente Acuerdo, Chigorodó será un municipio de confluencia étnica para Urabá, con un sistema económico sostenible basado en el desarrollo del potencial agrícola y pecuario, con adecuada infraestructura de servicios y una educación integral, preservará el medio ambiente y tendrá un sistema de administración democrático, participativo, equitativo y respetuoso de los derechos humanos, su papel dentro de la región, será de centro agroindustrial por excelencia.

**ARTICULO 10. Contenido.** El Plan de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes.

El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

El componente urbano con las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo.

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

**ARTICULO 11. Términos.** Para efectos de interpretación y desarrollo de las disposiciones contenidas en este Acuerdo, se entenderá que los períodos de corto, mediano y largo plazo a que ellas aluden se refieren a:

- Corto plazo : Un período administrativo.
- Mediano Plazo : Dos períodos administrativos.
- Largo Plazo : Tres períodos administrativos.

## **TITULO I COMPONENTE GENERAL**

### **CAPITULO UNICO POLITICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES**

**ARTICULO 12. Políticas Territoriales.** Para aprovechar las ventajas comparativas y su mayor competitividad y la consolidación de la imagen objetivo del Municipio, se establecen las siguientes políticas territoriales para la construcción del Plan:

#### **1. Política ambiental**

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

- a) Sentar las bases para que las áreas naturales existentes conserven el equilibrio ecosistémico.
- b) Establecer acciones para un ambiente sano.
- c) Mantener la oferta de recursos naturales.
- d) Apoyar los procesos de concertación y participación comunitaria en torno a territorios étnicos y de riqueza natural.
- e) Recuperar el equilibrio de procesos naturales.
- f) Recuperación del paisaje.
- g) Establecer las bases para una futura conexión ecosistémica.
- h) Conservar el capital natural municipal.
- i) Asegurar a las generaciones futuras el acceso a los recursos naturales.
- j) Asegurar el acceso equitativo al uso de los recursos naturales.

#### **1.1. Estrategias**

Las políticas antes relacionadas, se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Establecer parámetros y acciones para un ambiente sano

- b) Establecer parámetros para la armonización de las actuaciones de los particulares con las necesidades colectivas de un ambiente sano.
- c) Establecer áreas de protección - conservación vinculables al sistema regional de áreas protegidas.
- d) Regular y proteger el recurso hídrico
- e) Establecer parámetros para el uso sostenible de los recursos naturales renovables.
- f) Establecer parámetros para el uso sostenido y conservación de los recursos del subsuelo.
- g) Capacitación a las autoridades ambientales locales en sus funciones de control y vigilancia del medio ambiente

## 1.2 Acciones

- a) Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias complementarias a la producción.
- b) Aprovechamiento sostenible de la fauna de humedales.
- c) Protección y recuperación de la Serranía de Abibe.
- d) Aprovechamiento sostenible de recursos naturales.
- e) Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas, lagos y arroyos
- f) Recuperación de cuencas aportantes.
- g) Regulación de canales.
- h) Recuperación y manejo de la cuenca del Río León.
- i) Corregir, prevenir, mitigar y compensar impactos ambientales ocasionados por prácticas inadecuadas de acuerdo con las acciones planteadas por la política de producción limpia
- j) Control de vertimientos y elementos contaminantes de acuerdo con lo planteado en la política de servicios públicos y saneamiento ambiental

## 2. Política Areas Naturales Protegidas.

La política pretende que a través de la conservación *in situ*, es decir, en medios silvestres y naturales, se garanticen los procesos de desarrollo evolutivo, genético y regulatorio necesarios para la sobrevivencia de las especies y las funciones ecosistémicas. A través de la declaratoria de áreas protegidas, se contribuirá a la constitución de un sistema regional de áreas protegidas que genere las condiciones para que los espacios naturales existentes, conserven el equilibrio ecosistémico apoyando de paso a la nación en su tarea de conservar ecosistemas únicos como los del Chocó Biogeográfico. Objetivos:

- a) Contribuir a los compromisos nacionales e internacionales para la protección de áreas de especial interés biológico como el Chocó Biogeográfico
- b) Conservar ecosistemas críticos para la producción y regulación hídrica
- c) Conservar, proteger y recuperar cuencas que abastecen el acueducto municipales y veredales.
- d) Salvaguardar la capacidad productiva de los ecosistemas de modo que no sean menoscabados los bienes y servicios ambientales que prestan.
- e) Mantener la estabilidad ambiental de las regiones circundantes a los asentamientos humanos, en aspectos tales como reducción de inundaciones y sequías protección de suelos a la erosión y la preservación de las condiciones climáticas locales.

## **2.1 Estrategias**

La política antes relacionada, se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Establecer corredores boscosos como áreas protegidas que permitan la conexión ecosistémica y el recambio genético entre especies.
- b) Desarrollo de figuras legales de protección que permitan la conservación y recuperación de poblaciones de fauna y flora sometidas a fuerte presión por reducción o alteración de hábitats o comercialización y tráfico ilegal.
- c) Protección y manejo adecuado de fragmentos de hábitats vinculando a los particulares y a las poblaciones de áreas directas de influencia a la conservación.
- d) Integración entre espacios naturales y habitantes locales y visitantes que permitan el disfrute, la recreación y el esparcimiento al aire libre, al tiempo que se logran los objetivos trazados.
- e) Incentivación en la conformación de reservas de la sociedad civil a través de una adecuada participación del Estado y los particulares
- f) Integración de los gremios, entes municipales, comunidades locales y organismos étnicos en las determinaciones y medidas relacionadas con la conservación y recuperación de áreas de manejo especial.

## **2.2 Acciones**

- a) Protección y recuperación de la Serranía de Abibe (vertientes y piedemonte).
- b) Ordenamiento territorial y ambiental en los territorios indígenas y de comunidades afrocolombianas.
- c) Recuperación y manejo de la cuenca del Río León.
- d) Recuperación de cuencas aportantes.
- e) Establecimiento de cobertura vegetal en áreas de retiro de los ríos.
- f) Aprovechamiento sostenible de la fauna silvestre.
- g) Control y vigilancia en áreas biodiversas con fragilidad ecológica.
- h) Protección y manejo adecuado de los litorales

## **3. Política minera.**

En el marco de la necesidad de generar alternativas productivas al municipio y la región y de acuerdo con los principios consagrados en la política ambiental y de áreas protegidas, la política minera busca aplicar el desarrollo sostenible a la extracción de los minerales y energéticos de la zona centro de Urabá como una manera de generar mejores condiciones socioeconómicas y ambientales a la población. Objetivos:

- a) Hallar, extraer, producir, agregar valor, utilizar y disponer de minerales de la manera más eficiente, competitiva y ambientalmente responsable posible.
- b) Respetar las necesidades y valores de todos los usuarios de los recursos
- c) Mantener la calidad de vida y el ambiente para las generaciones presentes y futuras
- d) Asegurar la participación de los actores y comunidades en la toma de decisiones.

## **3.1 Estrategias**

- a) Restringir al máximo la exploración y explotación minera en áreas de protección y de producción agropecuaria intensiva.
- b) Evaluar la conflictividad actual y potencial del uso minero frente a otros usos con miras a brindar alternativas.
- c) Estimular la participación municipal en la explotación y administración de algunos de sus recursos mineros
- d) Propiciar el conocimiento necesario para la identificación de los recursos mineros municipales y regionales necesario para la toma de decisiones sobre estos recursos

### **3.2 Acciones**

- a) Inscripción en el Catastro Minero Nacional de las áreas municipales con usos mineros prohibidos y restringidos.
- b) Determinación de áreas de explotación de materiales de construcción para su aprovechamiento racional con la mínima afectación al medio ambiente.
- c) Concertación con titulares mineros sobre el uso de sus áreas.
- d) Planificación, organización y control de la minería de subsistencia e ilegal de las explotaciones de materiales de arrastre y de orto tipo de minerales.
- e) Estimulo a la conformación de asociaciones de mineros de la extracción de materiales de arrastre.
- f) Obtención de licencias mineras de materiales de arrastre a nombre de los municipios.
- g) Planificación y control subregional de la extracción del material de construcción provenientes de ríos.
- h) Recuperación de impactos paisajísticos en ríos con los actuales procesos de extracción de material de arrastre.
- i) Concertación y coordinación interinstitucional en el manejo de la minería a nivel municipal y subregional.

## **4. Política económica**

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

Los objetivos perseguidos en el planteamiento de esta política son:

- a) Lograr un crecimiento económico sostenido en el municipio y la región.
- b) Sentar bases para el establecimiento de sistemas productivos sostenibles.
- c) Proteger los recursos naturales sujetos a mayor presión por las actividades económicas.
- d) Asegurar el acceso de las generaciones futuras al suelo del abanico aluvial de la Zona Centro de Urabá.
- e) Protección de la fertilidad y procesos bioquímicos de suelo.

### **4.1. Estrategias**

La política anterior se desarrollara bajo las siguientes estrategias:

- a) Desarrollo de las actividades económicas municipales y regionales a partir del aprovechamiento de las ventajas comparativas
- b) Gestión, impulso y acompañamiento al desarrollo de infraestructura productiva en la región.

#### **4.2 Acciones**

- a) Programa de desarrollo ganadero
- b) Intensificación de la actividad pecuaria
- c) Reconversión productiva para el desarrollo agrícola
- d) Establecimiento de practicas para el uso sostenido de la unidad de abanico aluvial.
- e) Fomento de sistemas agroforestales en el piedemonte.
- f) Establecimiento de sistemas pecuarios de doble propósito en pequeños y medianos propietarios
- g) Comercialización nacional e internacional de carne en canal
- h) Industrialización de subproductos pecuarios
- i) Establecimiento de cadenas productivas relacionadas con el desarrollo agrícola

#### **5. Política de Producción Limpia.**

La política de producción limpia está encaminada a prevenir y minimizar eficientemente los impactos y riesgos a los seres humanos y al medio ambiente, garantizando la protección ambiental, el crecimiento económico, el bienestar social y la competitividad empresarial, a partir de introducir la dimensión ambiental en los sectores productivos en el largo plazo. La producción limpia debe perfilarse como la meta que será alcanzada a partir de las nuevas inversiones agrícolas, pecuarias, industriales o de servicios en el municipio y la subregión.

Los objetivos perseguidos en el planteamientos de esta política son:

- a) Sentar bases para el establecimiento de sistemas agrarios sostenibles.
- b) Proteger los recursos naturales sujetos a mayor presión por las actividades económicas.
- c) Asegurar el acceso de las generaciones futuras al suelo del abanico aluvial de Urabá.
- d) Protección de la fertilidad y procesos bioquímicos de suelo.
- e) Adoptar tecnologías más limpias y prácticas de mejoramiento continuo de la gestión

#### **5.1 Estrategias.**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Corrección, prevención, mitigación y compensación de impactos ambientales a la población y los ecosistemas
- b) Cumplimiento y control sobre la aplicación de la legislación vigente en torno a la protección de la salud humana y el ambiente.
- c) Realización de estudios que permitan obtener información para la toma de decisiones frente a los impactos generados por los sistemas productivos.
- d) Control de emisiones contaminantes al medio ambiente.

- e) Descontaminación de agroecosistemas.
- f) Concertación con los diferentes sectores productivos para el establecimiento de prácticas de producción más limpia y para acciones de control y cumplimiento.

## **5.2 Acciones**

- a) Investigación y acción sobre controles biológicos e integrales de plagas, enfermedades y malezas.
- b) Evaluación de la contaminación de la zona costera en el municipio de Turbo
- c) Estudio de impacto que la utilización de agroquímicos ha ocasionado en los habitantes de la región de Urabá
- d) Incorporación gradual de abonos orgánicos como parte de un programa de descontaminación que busca reducir la utilización de los agroquímicos fertilizantes contaminantes.
- e) Descontaminación gradual por desechos de la agroindustria (plásticos: polypropileno, polietileno).
- f) Programa para el establecimiento de cambios graduales y progresivos en la utilización de agroquímicos menos contaminantes (fungicidas, herbicidas, nematicidas e insecticidas).
- g) Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias.
- h) Búsqueda de acuerdos, protocolos y convenios con los diferentes sectores productivos

## **6. Política para la protección del suelo.**

Encaminada a establecer un manejo adecuado y eficiente del recurso suelo reconociendo las potencialidades y restricciones que estos poseen y brindándole un especial interés al suelo como posibilitador del desarrollo económico. La política de protección de suelos pretender aportar a la búsqueda de la sostenibilidad al largo plazo como premisa para garantizar la utilización de las generaciones presentes y futuras a este importante recurso. Los objetivos planteados son:

- a) Asignar a cada porción del territorio el uso óptimo de acuerdo con las características físicas, ambientales, socioeconómicas y culturales contenidas en cada sector.
- b) Recuperar y conservar los recursos naturales sujetos a explotación intensiva y que son parte constitutiva del manejo adecuado del suelo.
- c) Minimizar las emisiones y descarga de contaminantes fruto de actividades económicas incorporadas al suelo.
- d) Sentar las bases para el establecimiento de sistemas agrarios sostenibles.
- e) Optimizar las ventajas comparativas a través de un uso adecuado del suelo.

### **6.1 Estrategias.**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Introducción de tecnologías apropiadas en los sistemas de producción agropecuario.
- b) Control a las emisiones contaminantes.
- c) Descontaminación de agroecosistemas.
- d) Implementación de prácticas de protección de suelos

## **6.2 Acciones**

- a) Adecuación de redes de drenaje y canales artificiales a nivel regional.
- b) Control de crecimiento expansivo urbano en la zona de abanico aluvial
- c) Uso sostenido de la unidad de llanura aluvial al implementarse acciones de prevención, mitigación y corrección de impactos por actividades productivas.
- d) Establecimiento de coberturas para la protección de suelos en cultivos y drenajes
- e) Fomento de sistemas agroforestales en el piedemonte.
- f) Introducción de prácticas silvícolas en los sistemas de producción.

## **7. Política Para El Manejo Integral Del Agua**

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

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

### **7.1 Estrategias**

- a) Establecimiento de figuras legales de protección en las áreas relacionadas con el recurso hídrico de interés estratégico
- b) Establecimiento de acciones de saneamiento básico en las áreas urbanas y rurales.
- c) Determinación de parámetros de uso racional y eficiente del recurso hídrico en los sectores productivos, áreas urbanas y rurales
- d) Establecimiento de parámetros para conservación de cauces de ríos y quebradas.
- e) Regulación en la construcción de sistemas de drenaje en las áreas de abanico aluvial y llanura aluvial del río León
- f) Adecuación tecnológica y de infraestructura para el manejo eficiente del agua
- g) Campañas educativas para la sensibilización en el uso adecuado del agua.

### **7.2 Acciones**

- a) Protección de la serranía como área de producción hídrica.
- b) Adecuación de la construcción de redes de drenaje y canales artificiales a nivel regional.
- c) Ordenar las actividades y los usos del suelo en las cuencas.
- d) Proteger Protección del Piedemonte de la serranía de Abibe como área de recarga de acuíferos.
- e) Proteger y recuperar las zonas de nacimiento de agua
- f) Proteger y recuperar las microcuencas que surten los acueductos municipales.

- g) Manejo integral de residuos sólidos y líquidos en fincas e industrias complementarias a la producción.
- h) Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas, lagos y arroyos.
- i) Recuperación y manejo de la cuenca del Río León.
- j) Manejo integral de recursos de agua subterránea.
- k) Densificación de estaciones climáticas y limnográficas en la zona centro de Urabá.
- l) Minimizar las emisiones y descarga de contaminantes fruto de actividades económicas.
- m) Control de vertimientos y elementos contaminantes de acuerdo con lo planteado en la política de servicios públicos y saneamiento ambiental.
- n) Control de pérdidas en el sistema de distribución de agua.
- o) Ahorro y uso eficiente del agua en las cabeceras municipales.
- p) Colección de las aguas residuales.
- q) Gestión integral de residuos sólidos.

## **8. Política de asentamientos humanos**

Pretende consolidar las formas de ocupación y construcción de los centros poblados de mayor jerarquía de tal manera que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida, condiciones adecuadas para el desarrollo de la vida urbana y colectiva y, especialmente la habitabilidad y competitividad de los centros poblados como infraestructuras básicas del desarrollo socioeconómico y cultural.

Los objetivos que persigue la política son:

- a) Consolidar y construir las condiciones de habitabilidad necesarias en los centros poblados para asegurar una vida digna a los pobladores
- b) Disminuir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de la misma.
- c) Propender por una adecuada utilización del suelo urbano que garantice el establecimiento de reglas claras de convivencia y habitabilidad.
- d) Ordenar la consolidación y crecimiento urbano de tal manera que se armonicen las necesidades de los pobladores, con la oferta de servicios y las condiciones del desarrollo rural.
- e) Sentar las bases para un adecuado desarrollo urbano como soporte para el desarrollo económico a partir del aprovechamiento de las ventajas comparativas.
- f) Aliviar el déficit de espacio público existente en el municipio
- g) Potenciar el espacio público como elemento articulador y estructurante fundamental de la ciudad.

### **8.1 Estrategias**

Las estrategias a partir de las cuales se desarrollan los objetivos son:

- a) Unificar el manejo del espacio público como estructurante del territorio rural y urbano.
- b) Afectación e intervención urbanística de zonas y sectores identificados en el suelo rural y urbano para integrarlos al espacio público.
- c) Incorporación y adecuación de áreas para expansión urbana.
- d) Declaratoria de inmuebles y terrenos de desarrollo ó construcción prioritaria.

- e) Reubicación de asentamientos humanos.
- f) Control de crecimiento expansivo urbano en la zona de abanico aluvial

## **8.2 Acciones.**

- a) Construcción de vivienda nueva para atender el déficit habitacional.
- b) Revisión y mejoramiento de estructuras sismorresistentes.
- c) Plan de mejoramiento integral de vivienda.
- d) Identificación y proceso para la adquisición de predios para la conformación del Banco de Tierra Municipal.
- e) Ampliación de cobertura en electrificación.
- f) Ampliación de cobertura en telefonía.
- g) Recuperación de espacios públicos, zonas verdes, andenes, antejardines y otros corredores de circulación peatonal paralelos a las vías urbanas.
- h) Propuesta de atención al conflicto entre espacio público y comercio en la cabecera.
- i) Estructuración de una red caminera para la cabecera municipal.
- j) Identificación Urbano - regional de franjas corredores estructurantes, vinculables a propuestas de espacio público.

## **9. Política de servicios públicos y saneamiento ambiental**

Tendiente a garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios fundamentados en un servicio eficiente y en los que se mitigue en un alto grado los impactos sobre el medio ambiente, con lo cual se logrará mejorar el bienestar y salud de la población del Municipio. Esta política tiene como objetivos:

- a) Mejorar las condiciones de salubridad y bienestar social de la población.
- b) Mejorar la competitividad del municipio para la proyección internacional.
- c) Facilitar el desarrollo económico competitivo.
- d) Incidir positivamente sobre la cultura del pago.
- e) Mitigar los efectos sobre el medio ambiente que producen los desechos sólidos y líquidos.

### **9.1 Estrategias.**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

- a) Construcción, ampliación y mejoramiento de sistemas de acueducto urbano y rural.
- b) Construcción, ampliación y mejoramiento de sistemas de alcantarillado urbano y rural.
- c) Construcción, ampliación y mejoramiento de sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- d) Construcción o mejoramiento de lugares apropiados para la disposición de desechos sólidos.
- e) Estudio de alternativas para el reciclaje de residuos sólidos.
- f) Ampliación y mejoramiento de los sistemas de recolección de desechos sólidos.
- g) Ahorro y uso eficiente del agua y control de pérdidas.

### **9.2 Acciones**

- a) Cambio de redes.
- b) Construcción de anillo hidráulico.
- c) Extensión de redes.
- d) Ampliación de la red de distribución de acueducto en la zona de expansión.
- e) Instalación de macromedidores.
- f) Evaluación y conexión de fuentes adicionales para incrementar los caudales de captación del acueducto de la cabecera municipal.
- g) Construcción de infraestructura de suministros y potabilización de agua por fuentes subterráneas de los acueductos veredales.
- h) Construcción de acueductos veredales.
- i) Campañas de racionalización de uso y legalización de conexiones.
- j) Conservación y mejoramiento de las cuenca abastecedoras de acueducto.
- k) Ahorro y uso eficiente del agua.
- l) Pérdidas en el sistema de distribución de agua tratada en la cabecera municipal.
- m) Sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- n) Reposición de redes de acueducto y alcantarillado en el casco urbano.
- o) Separación de aguas lluvias y negras.
- p) Disposición final de desechos sólidos.
- q) Gestión integral de residuos sólidos en la cabecera municipal.
- r) Estudio de alternativas de Relleno Sanitario.
- s) Proyección regional de reciclaje y utilización de materia inorgánica.
- t) Plantas de reciclaje de residuos sólidos.

## **10. Política para la prevención y atención de desastres**

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

Objetivos que orientan la política:

- a) Construir un escenario apropiado en el cual se le confieran las herramientas esenciales a las entidades territoriales para establecer una política de atención, prevención y recuperación de desastres.
- b) Promover un manejo adecuado de los recursos naturales.
- c) Proponer alternativas para la reducción de la vulnerabilidad de la población frente a amenazas naturales
- d) Conscientizar a los habitantes del Municipio de las amenazas naturales a que están sometidos y la mejor manera de enfrentarlas
- e) Lograr una cultura donde la prevención sea un elemento relevante en las decisiones sociales e individuales que tomen tanto las administraciones como la población
- f) Lograr una acción coordinada de las instituciones para que cada una de ellas (Corpourabá, Comités Locales de Emergencia, Juntas de Acción, Planeación municipal) desde el ámbito de sus competencias y responsabilidades, contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- g) Implementar mecanismos para atender y recuperar de la manera más adecuada y que provoque menos traumatismos, a las comunidades afectadas por un desastre

### **10.1 Estrategias**

- a) Fortalecimiento de la organización y desarrollo institucional
- b) Procesos para identificar, disminuir o evitar la vulnerabilidad de áreas y poblaciones susceptibles de ser afectadas por amenazas naturales.
- c) Atención y recuperación de áreas afectadas por amenazas naturales

### **10.2 Acciones**

- a) Fortalecimiento del Comité Local en Prevención, Atención y Recuperación de desastres
- b) Conformación del Comité Regional para la Prevención, Atención y Recuperación de desastres
- c) Campaña de conscientización a comunidades acerca de las amenazas naturales y la mejor manera de enfrentarlas.
- d) Evaluación y refuerzo de estructuras en edificaciones que prestan servicio en atención de desastres
- e) Taller de capacitación en construcciones seguras para la mitigación de riesgos.
- f) Evaluación estructural de viviendas y edificaciones
- g) Microzonificación geológica - geotécnica en la cabecera municipal
- h) Estudio de neotectónica
- i) Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo
- j) Fortalecimiento del cuerpo de bomberos municipal

## **11. Políticas para el establecimiento de un sistema de comunicación municipal y regional**

El sistema de comunicación vial se estructura en el interés de facilitar la comunicación al interior del municipio y de éste con los sectores al exterior con los que desarrolla actividades de intercambio. Esta política implementará los siguientes objetivos:

- a) Adecuar y desarrollar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regionales, departamentales y nacionales.
- b) Fortalecer la infraestructura que facilite la articulación de los centros prestadores de bienes y servicios con los centros demandantes y de los sectores productivos con los centros de comercialización al interior y exterior del municipio y de la subregión.

### **11.1 Estrategias**

La política anterior se desarrollará bajo las siguientes estrategias:

#### **Para las Vías Rurales:**

- a) Jerarquización vial subregional.
- b) Plan vial subregional.
- c) Adecuación y modernización de la red vial.

- d) Elaboración de planes mantenimiento.
- e) Ampliación de la red vial.
- f) La integración de los modos de transporte.

#### **Para las Vías Urbanas.**

- a) Jerarquización vial urbana.
- b) Mejoramiento del funcionamiento de la Red Vial Básica Urbana (RVBU).
- c) Incorporación de áreas de expansión al perímetro urbano.
- d) La integración de los modos de transporte.

#### **11.2 Acciones.**

- a) Construcción de un Plan Vial Subregional.
- b) Corrección de trazados.
- c) Construcción de obras de drenaje, subdrenaje y protección.
- d) Ampliación de secciones.
- e) Establecimiento de cobertura vegetal en las áreas de retiro a vías.
- f) Pavimentación de vías en el escenario territorial.
- g) Construcción de vías .
- h) Ampliación de secciones canalizadas.
- i) Suministro, colocación, compactación y perfilación de material de afirmado en vías urbanas no pavimentadas.
- j) Realización de estudios de tránsito.
- k) Realización de estudios que permitan disminuir la accidentalidad, rutas de transporte público y parqueaderos.
- l) Construcción de vías hacia las áreas de expansión.
- m) Incorporación y optimización de actividades portuarias menores a la dinámica urbana municipal.

### **12. Política de educación**

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

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

#### **12.1 Estrategias**

- a) Optimización del espacio con el objeto de garantizar cupos para la educación.
- b) Destinación de infraestructura eficientemente a los grados mas requeridos.
- c) Anticipar la demanda futura.

- d) Infraestructura no solo en sentido locativo, sino como ambientes tendientes a espacios propicios para la ciencia, deporte, recreación y lúdica, como laboratorios, placas deportivas, servicios públicos en buen estado, y en general todo lo que posibilite la cualificación en una educación integral.

## **12.2 Acciones.**

- a) Ampliación de infraestructura.
- b) Reubicación de establecimientos.
- c) Construcción de nueva infraestructura.
- d) Fusión de establecimientos.
- e) Mejoramiento de la Casa de la Cultura.

## **13. Política de salud**

Las respuestas que puede otorgar el desarrollo territorial a los asuntos concernientes a la salud se condensan en la idea de optimizar la capacidad instalada para extender los servicios de salud, de acuerdo a los niveles de atención y a la demanda real y potencial de los mismos. Teniendo en cuenta que la cobertura en salud no está dada solo por la cantidad locativa para salud sino en la manera en que se coordinan esfuerzos de atención y especialmente de promoción y prevención, busca consignar pautas estructurales de los municipios para que estos, en acopio con las entidades prestadoras de servicios en salud, atiendan debidamente a los pobladores de Urabá. Objetivo:

- a) Brindar lineamientos para ampliar y optimizar el servicio de la actual infraestructura de salud, persiguiendo acciones encaminadas a optimizar y fortalecer los Hospitales Municipales.

### **13.1 Estrategias**

- a) Integrar las políticas relacionadas con prevención y promoción que adelantan las diferentes instancias del municipio, la región y el departamento.
- b) Contar con la posibilidad para que los alcances de las entidades prestadoras de servicios en salud se integren en la visión de otorgar atención más eficiente y especializada.

### **13.2 Acciones**

- a) Mejoramiento de infraestructura en salud.
- b) Ampliación de Instituciones de salud para incorporar servicios más especializados.
- c) Optimización del servicio a través de redes locales de atención integral en salud, para luego insertarlas en una red regional.

### **13.3 Acciones en salud de impacto regional:**

- a) La Unidad Materno Infantil de Chigorodó.
- b) La U.C.I. (Unidad de Cuidados Intensivos) en el Hospital Antonio Roldán Betancur de Apartadó.

- c) Carepa cuenta con la iniciativa para que Urabá tenga al mediano plazo un *Laboratorio Regional de Sanidad Pública* y un *Hospital Mental*.

#### **14. Política de bienestar social**

Se enfoca a la dotación de la infraestructura suficiente para que el municipio y las organizaciones de base cuenten con la capacidad instalada para brindar con continuidad los programas sectoriales que se desarrollan desde las diferentes instancias municipales, según lo determinen las necesidades del municipio y los énfasis de atención social que se priorizan. Objetivos:

- a) Contar con el espacio adecuado con el fin de garantizar una atención óptima a los grupos vulnerables o demás áreas de trabajo comunitario y social (especialmente tercera edad, infancia, género, alcoholismo y farmacodependencia, minorías étnicas, juventud y participación).
- b) Dotación con la infraestructura necesaria a las áreas de demanda actual y potencial, tanto en lo espacial como en lo programático, anticipando hasta donde sea posible las demandas futuras.

##### **14.1 Estrategias**

- a) Construcción de nueva infraestructura que reúna varias líneas programáticas.
- b) Adecuaciones locativas de la infraestructura ya existente.
- c) Ampliación de la que así lo demande.

##### **14.2 Acciones**

- a) Fortalecimiento de la(s) sedes de atención a la comunidad en cada programa, tanto en el área urbana como en la rural, de acuerdo a la viabilidad presupuestal de cada ente.
- b) Responder a las iniciativas y demandas de las organizaciones de base con el fin de que el municipio brinde en promoción, prevención y asistencia lo necesario para el desarrollo de las comunidades.
- c) Integrar la política y los programas municipales de bienestar social y desarrollo de la comunidad con las políticas sectoriales y las diferentes funciones públicas de cada ente territorial.
- d) Proponer todo el andamiaje espacial para que la atención del sujeto y la colectividad encuentre lo indicado para su feliz término.
- e) Propender por suministrar lo necesario para que el desarrollo social, económico, humano y ambiental se extienda en todo el municipio y la región.

#### **15. Política de desarrollo y protección cultural**

Encaminada a establecer directrices para la protección, conservación y respeto por la diversidad étnica y cultural.

Esta política tiene como objetivos:

- a) Reconocer el derecho que tienen los pueblos indígenas y las comunidades negras tradicionales a ordenar y usufructuar su territorio de acuerdo con sus usos y costumbres
- b) Reconocer el aporte y la presencia a la conformación de la región y del municipio que hacen los pueblos indígenas y las comunidades afrocolombianas.
- c) Proteger el patrimonio arqueológico de la región como lugar de importantes vestigios de presencia humana prehispánica.

### **15.1 Estrategias**

- a) Acompañamiento y apoyo al proceso de ordenamiento territorial en los territorios indígenas del municipio.
- b) Acompañamiento y apoyo al proceso de los Planes de manejo de los recursos naturales en los territorios colectivos reconocidos a las comunidades negras del municipio en el marco de la Ley 70 / 93.
- c) Identificación, señalamiento y protección de yacimientos arqueológicos como baluarte del patrimonio cultural del municipio.

### **15.2 Acciones**

- a) Las que se definen y concertan con los grupos étnicos del municipio.
- b) Señalamiento y protección del patrimonio arqueológico municipal y establecimiento de medidas de protección

## **16. Política de Desarrollo Institucional.**

Esta política busca la adecuación de estructuras institucionales para responder apropiadamente a los nuevos retos y demandas en el desarrollo del municipio, junto con la implementación de los instrumentos y mecanismos de gestión para los proyectos del modelo de ocupación del territorio, de acuerdo con las condiciones del municipio. Sus objetivos son:

- a) Crear condiciones para que la Administración Municipal instale procesos de autoevaluación que les permita identificar los obstáculos para el logro de los objetivos de la descentralización, de los objetivos de los Planes de Desarrollo y de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, tanto a nivel local como en el contexto subregional.
- b) Establecer la viabilidad financiera del Plan de Ordenamiento Territorial, vista desde la capacidad de inversión del municipio, considerando las distintas fuentes de financiación y los ingresos originados en la planeación o gestión territorial
- c) Implementar estrategias de desarrollo institucional que permitan al municipios y a la subregión el cumplimiento de los propósitos de la descentralización, los planes de desarrollo y del plan de ordenamiento territorial.
- d) Instalar elementos que mejoren la capacidad de gestión territorial integrando recursos humanos, financieros, organizaciones, políticos y naturales para asumir la reconstrucción del modelo de desarrollo territorial, buscando satisfacer las necesidades individuales y colectivas de los diferentes sectores de la población, dentro de criterios claros de equidad social y sostenibilidad ambiental.

## **16.1 Estrategias**

- a) Cooperación horizontal entre los municipios no sólo mediante el aporte de recursos económicos sino también mediante el intercambio de conocimientos y experiencias exitosas en la gestión.
- b) Participación del sector privado, las universidades y los demás niveles del Estado y los organismos de cooperación internacional en el aporte de recursos y conocimientos para profundizar el desarrollo institucional y territorial.
- c) Participación comunitaria en la planeación, la ejecución y el control.
- d) Capacitación permanente e integral en el puesto de trabajo a los funcionarios, concejales y líderes de las organizaciones comunitarias.
- e) Fortalecimiento de la gestión del POT, que implica la adecuación de la estructura institucional para responder apropiadamente a los nuevos retos y demandas en el desarrollo del municipio, junto con la implementación de los instrumentos y mecanismos de gestión para los proyectos estratégicos del modelo de ocupación territorial.
- f) Sostenibilidad del POT basada en la socialización, divulgación e información permanente de los principios, las decisiones y los compromisos del POT y en el seguimiento y control de su avance.

## **16.2 Acciones**

- a) Fortalecimiento del liderazgo y la capacidad de gestión de la administración municipal.
- b) Diseño e implementación del sistema y proceso de planeación participativa del municipio.
- c) Implementación de una cultura de gerencia por objetivos y resultados, a través del trabajo por proyectos.
- d) Creación e implementación de la red para la modernización y el desarrollo institucional (R.D.I.) de los municipios ( Escuela de gestión pública).
- e) Cualificación del talento humano de la administración y de las organizaciones comunitarias.
- f) Ajuste fiscal del municipio.
- g) Creación e implementación de una organización supramunicipal para la planeación y gestión de proyectos estratégicos subregionales.
- h) Socialización del proyecto POT.
- i) Creación e implementación del Expediente Municipal.
- j) Creación y/o fortalecimiento de las veedurías ciudadanas.
- k) Diseño e implementación de indicadores de gestión.

## **17. Política Ordenamiento integrado y desarrollo sostenible de las zonas costeras.**

Es el soporte para que las autoridades respectivas sustenten sus planes, con el objetivo de alcanzar un desarrollo sostenible de las actividades socioeconómicas productivas y el mejoramiento de la calidad de vida para los habitantes de las zonas costeras. Se plantea a nivel regional por el efecto que tienen sobre la zona costera el manejo de las cuencas hidrográficas que aportan sus aguas al golfo. Tiene como objetivos:

- a) Aportar los elementos necesarios para facilitar y hacer parte de la implementación e inserción en el Manejo Integrado de las Zonas Costeras (MIZC) en Colombia de acuerdo con las características y recursos ecológicos, socioeconómicos y culturales propios de la región
- b) Promover la conservación y restauración de los procesos naturales que soportan la oferta de bienes y servicios que ofrecen a la sociedad los ecosistemas marinos costeros de la región, considerando que la calidad ambiental de los recursos costeros, mantiene una alta dependencia con los tipos de uso que se ejercen sobre los ecosistemas de las cuencas hidrográficas aportantes.
- c) Estimular la investigación tanto en ciencias naturales como socioeconómicas que produzca el conocimiento necesario para generar información que sirva de base para el Manejo Integrado de la Zona Costera (MIZC) y la comprensión de asuntos específicos para su manejo.
- d) Vincular de manera activa a los usuarios, comunidades y etnias en el proceso de administración y mejor manejo de la zona costera, a través de la educación, participación en la planeación, ordenamiento y toma de decisiones para el manejo integrado y desarrollo sostenible de la zona costera.

La definición de políticas para el manejo costero se realiza a nivel nacional y es de aplicación en todas las costas del país; sin embargo la planificación estratégica debe ser regional, acorde con las necesidades de cada región. La inserción de esta política nacional en el plano municipal, requiere de las siguientes estrategias.

### **17.1 Estrategias**

- a) Conservación y Restauración de la zona costera.
- b) Evaluación y restauración de los bosques de mangle.
- c) Establecer áreas de protección en la zona costera.
- d) Optimizar la integración horizontal y vertical entre las entidades del gobierno en el ejercicio de sus funciones relacionadas con el manejo, administración y desarrollo sostenible de las zonas costeras.
- e) Coordinación interinstitucional para el manejo costero.
- f) Establecer la caracterización de los ecosistemas costeros y sus recursos e identificar con precisión su problemática.

### **17.2 Acciones**

- a) Creación de los comités regionales de Manejo Integrado de Zonas Costeras (MIZC).
- b) Establecimiento de un Sistema de Información Geográfico para la zona costera como apoyo al Sistema de Información Costero (SIC) nacional.
- c) Evaluación y monitoreo de la calidad de las aguas en el Golfo de Urabá.

## TITULO II ASPECTO ESTRUCTURAL QUE CLASIFICA EL SUELO

### CAPITULO I COMPOSICION Y MODIFICACION

**ARTÍCULO 13. Ambito.** El Contenido Estructural esta compuesto por las normas urbanísticas dispuestas en este Título y comprenden ellas: las que clasifican el territorio en suelo urbano, rural, suburbano, de expansión urbana y territorios indígenas; las que se refieren a la planificación del espacio público a largo plazo; las que delimitan zonas de riesgo; las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación; las que establecen directrices para la formulación y adopción de los planes parciales; las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal ;las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos; las que regulan la infraestructura física y equipamientos y en general, las que conciernen al medio ambiente.

**ARTICULO 14. Integración.** Para los efectos del artículo 15, son también normas estructurales las que establecen áreas y definen actuaciones relacionadas con la conservación de centros urbanos e históricos; las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión de las actuaciones urbanística y las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos.

**ARTICULO 15. Modificaciones y Exigencias Especiales.** Las disposiciones del Contenido Estructural referidas en los artículos 13, 14 requerirán para su modificación de la revisión general del Plan de Ordenamiento y excepcionalmente a iniciativa del alcalde que en todo caso deberá presentar motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

### CAPITULO II JURISDICCION Y DIVISION

**ARTICULO 16. Jurisdicción del Territorio Municipal.** El Municipio de Chigorodó comprende el territorio declarado bajo su jurisdicción en la Ordenanza 52 de 1915 que lo crea, y las ordenanzas 7 de 1967 y 7 de 1983 que lo reforma.

**ARTICULO 17. Organización y División Territorial.** El Municipio de Chigorodó se encuentra dividido en Cabecera municipal, corregimientos y veredas.

### CAPITULO III CLASIFICACION DEL SUELO

**ARTICULO 18. Clasificación del Suelo.** Para los efectos del Plan de Ordenamiento Territorial y las distintas acciones que desarrollen y afecten sus disposiciones o comprometan la gestión ordenadora del municipio, el suelo se clasifica en urbano, de expansión urbana, rural, de protección y territorios indígenas.

Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría del suelo suburbano, y en todas las clases de suelo el de protección.

**ARTICULO 19. Del Suelo Urbano.** Constituyen suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. El perímetro urbano tiene como límite el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario definido para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y relacionado en el presente acuerdo.

**PARÁGRAFO I. Areas de Mejoramiento Integral.** Pertenecen al Suelo Urbano aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, las que se definen como Areas de Mejoramiento Integral.

**ARTICULO 20. Delimitación del Perímetro.** Partiendo de la esquina nororiental del predio que ocupa la Unidad Deportiva punto 1, desde allí hacia el occidente bordeando dicho predio hasta su esquina noroccidental punto 2, desde allí en sentido sur-norte paralelo a la pista de aterrizaje del Aeropuerto, posteriormente en sentido norte-sur (quedando incluidas todas sus instalaciones) hasta el costado norte del barrio El Camping punto 3, desde aquí en sentido occidente 500 metros paralelos a la vía que conduce a Chiridó, para luego continuar en línea recta a las líneas de latitud hasta la intersección con el lindero oriental de la finca “La Unión” punto 4, desde allí siguiendo dicho lindero en sentido sur hasta la intersección con el caño “La cotorra” punto 5, desde este punto en sentido occidente por este caño hasta la calle 114 (proyectada) punto 6, desde allí en línea recta en sentido sur hasta la proyección de la calle 94 (proyectada) punto 7, desde este punto siguiendo el lindero de la finca “Guatapury “ hasta la calle 92 punto 8, desde este punto siguiendo el contorno occidental y sur del barrio “El Porvenir” hasta la intersección con la vía que conduce a la vereda “La Fe” punto 9, desde este punto siguiendo el contorno del barrio “El Porvenir” en dirección nororiente hasta el cruce de la carrera (proyectada) 109 con la calle 90 punto 10, desde allí hacia el oriente por esta última calle hasta la intersección con la carrera 108 punto 11, desde allí hasta el cruce de la carrera 107 con la calle 89 punto 12, desde este punto hacia el oriente hasta el cruce de la calle 89 con al carrera 106 punto 13, desde este punto continuando al sur por esta última carrera hasta la intersección con la calle 88 punto 14, continuando por esta última calle hasta la proyección de la carrera 105 punto 15, desde allí hacia el sur hasta la proyección de la calle 87 se encuentra el punto 16, desde allí al oriente hasta la calle 103 punto 17, desde este punto hacia el sur hasta la calle 87 punto 18 desde allí en dirección oriente hasta la proyección de la calle 102ª punto 19, desde allí hacia el sur hasta la proyección calle 84 punto 20, por esta última calle en dirección oriente hasta carrera 100 punto 21, siguiendo en dirección sur por esta carrera hasta la calle 82 se encuentra el punto 22 , desde este punto continuando al oriente por esta misma calle hasta la intersección con la carrera 97 punto 23, desde aquí hacia el sur hasta la intersección con el caño “El Bohío” punto 24, desde este punto continuando en sentido oriente por el caño hasta la esquina suroccidental de la urbanización Montecarlo punto 25, desde este punto

por el lindero sur de dicha urbanización hasta la intersección con la margen oriental de la vía troncal Medellín - Chigorodó punto 26, desde este punto en dirección noroccidental hasta la intersección con la carrera 83 punto 27, desde allí en sentido Norte hasta la intersección con la margen sur del río Chigorodó punto 28, desde este punto aguas abajo bordeando el río hasta la intersección con la proyección de la carrera 99 punto 29, desde aquí en línea recta hasta la esquina nororiental del actual predio de la fábrica Postobón punto 30, desde aquí en dirección occidente bordeando el lindero Norte de dicho predio hasta la intersección con la margen occidental de la vía troncal punto 31, desde este punto y en dirección norte se encuentra el punto 1, sitio de partida.

**ARTÍCULO 21. 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 Plan de Ordenamiento. Estos suelos podrán ser urbanizados y construidos simultáneamente, según el caso, para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la ley y el Plan de Ordenamiento Territorial.

El suelo de expansión está constituido por el área urbana requerida durante la vigencia del Plan de Ordenamiento y su desarrollo sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de Planes Parciales.

La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento y Plan Parcial.

El área de expansión urbana requerida durante la vigencia del Plan de Ordenamiento hasta el año 2010 será la comprendida dentro del siguiente perímetro: Desde la intersección de las proyecciones de la carrera 112 con la calle 92, punto 1; desde este punto 200 metros al sur, punto 2; desde allí en sentido oriente hasta la intersección con la proyección de la carrera 106, punto 3; desde este punto 160 metros al sur, punto 4; desde allí hacia el oriente hasta el cruce con la proyección de la carrera 103, punto 5; a partir de aquí hacia el sur hasta la intersección con la proyección de la calle 81 (proyectada), punto 6; desde allí en dirección oriente hasta el cruce con la carrera 101, punto 7; desde este punto 160 metros al sur, punto 8; a partir de allí al oriente hasta el cruce con la proyección de la carrera 98, punto 9.

**PARAGRAFO I:** Las áreas determinadas como de expansión se incorporarán progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizadas de acuerdo con el correspondiente plan parcial.

**PARAGRAFO II.** El área de expansión es de aproximadamente 62 hectáreas para la vigencia del Plan de Ordenamiento

**ARTÍCULO 22. Suelo Rural.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Al interior del suelo rural se delimitan las clases de suelos de protección. Existen igualmente

zonas de riesgo para las cuales se deberán llevar a cabo los correspondientes estudios y obras de mitigación para que puedan ser desarrolladas.

**ARTÍCULO 23. Suelo de Protección.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**ARTICULO 24. Areas de Protección.** Son zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales del municipio que son valiosos como ecosistemas y paisajes, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Entre ellas están: Las áreas de conservación, los sistemas de ciénagas, lagos y lagunas, las áreas de alta fragilidad ecológica y las llamadas áreas o ecosistemas estratégicos y todas las áreas de interés ambiental. Dentro de las áreas de protección, se pueden diferenciar los siguientes tipos de uso:

1. Areas de preservación estricta: Son áreas donde se debe restringir cualquier clase de actuación y se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad ecosistémica.
2. Areas de conservación activa: Son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.
3. Areas de regeneración y mejoramiento: Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales o antrópicas y deben ser recuperados o rehabilitados, para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 25. Protección en los Ríos.** Estas zonas serán protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales del municipio que son valiosos como ecosistemas y/o paisaje, bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Entre ellas están: Las áreas de conservación, los sistemas de ciénagas, lagos y lagunas, las áreas de alta fragilidad ecológica y las llamadas áreas o ecosistemas estratégicos y todas las áreas de interés ambiental.

**ARTICULO 26. Areas de Explotación y Producción Económica.** Son áreas orientadas al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales susceptibles de explotación económica. Se determinan las siguientes categorías de uso para estas áreas:

Areas de Uso Forestal: Se tendrán en cuenta las áreas que en la actualidad soportan este uso y aquellas que presentan aptitud potencial para ello.

Areas de Uso Agropecuario intensivo:: Areas dentro del municipio de mayor calidad y productividad debido a sus buenas características agrológicas permite un uso intensivo de los suelos en actividades agropecuarias no siendo permitido usos que provoques impactos ambientales severos.

Áreas de Potencial Minero: Áreas de explotación del recurso del subsuelo, que posean interés para la explotación económica, cuyo aprovechamiento debe darse con criterios de preservación, sin afectar los demás recursos presentes en la zona. Su aprovechamiento puede ser compatible con otros usos del suelo.

Áreas de explotación de material de arrastre: Se incluyen los cauces, lechos de ríos y quebradas para la extracción de piedra, arena y/o cascajo. (Decreto 1541 de 1978).

Áreas de uso industrial: Zonas para la ubicación de industrias.

**ARTICULO 27. Territorios Indígenas.** Son aquellas áreas que por constituirse en el sustrato vital de los grupos indígenas presentes en el municipio, deben ser ordenados de acuerdo con los usos y costumbres de las comunidades.

**PARAGRAFO.** La regulación del suelo en los territorios indígenas estará a cargo de las autoridades que los representan de conformidad con la Constitución y la ley, y se hará en concordancia con las orientaciones y disposiciones establecidas en el marco del Ordenamiento Territorial Subregional donde se insertan dichos territorios.

#### **CAPITULO IV AREAS CON REGIMEN ESPECIAL**

**ARTICULO 28. Áreas con Régimen Territorial Especial. Riesgos y amenazas naturales.** Constituyen áreas con régimen especial, los suelos que presentan características geológicas o de exposición especial de riesgo o amenaza natural. Los eventos relacionados como riesgos o amenaza natural son sismos, inundaciones, erosión y la remoción en masa.

**ARTICULO 29. Inventario de Zonas.** La administración levantará y mantendrá actualizado un inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetos a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación.

**ARTÍCULO 30. Áreas con amenaza Sísmica.** En general se entiende por amenaza sísmica la probabilidad de que un sismo de cierta magnitud ocurra en una zona en un periodo futuro. Las construcciones del municipio cumplirán las normas del Código colombiano de construcciones sismorresistentes de acuerdo con el Decreto 33 de 1998 para zonas de alto riesgo sísmico.

**ARTICULO 31. Áreas con Suelos Potencialmente Licuables.** La Licuación de suelos constituye uno de los efectos de la actividad sísmica sobre los suelos arenosos con alto contenido en agua o mal compactados, que se pueden presentar en torno a este fenómeno por las aceleraciones producidas por los movimientos sísmicos.

Todas las construcciones del municipio de Chigorodó cumplirán las normas del Código colombiano de construcciones sismorresistentes de acuerdo con el Decreto 33 de 1998 y

se realizará el proyecto de microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal. Dentro de la jurisdicción del Municipio de Chigorodó existe potencialidad de que se presente este fenómeno en las unidades de llanura de inundación y abanico.

En el Municipio de Chigorodó se ha presentado este fenómeno en la zona Suroriental del casco urbano, particularmente en el barrio Kennedy, la concentración de Quintos y en los silos del IDEMA, lo cual no exime que en otras áreas se pueda presentar el fenómeno.

**ARTICULO 32. Mitigación de la amenaza sísmica.** El desarrollo e implementación de los proyectos Evaluación estructural de viviendas y edificaciones, Evaluación y refuerzo de estructuras que prestan servicio en atención de desastres, la Evaluación estructural de viviendas y edificaciones, la microzonificación geológica-geotécnica en la cabecera municipal y el Estudio de neotectónica a nivel regional, serán herramientas necesarias al manejo adecuado de la amenaza sísmica dentro del Municipio.

**ARTICULO 33. Areas con Amenaza por Movimientos en Masa.** Los movimientos en masa consisten en una variedad de procesos mediante los cuales masas de material son movidas de un lugar a otro bajo la acción de la gravedad.

**ARTICULO 34. Reubicación y Monitoreo.** En el evento de presentarse procesos de movimiento en masa que comprometan el bienestar de las personas ubicadas en el lugar de influencia, las autoridades municipales procederán a elaborar programas de reubicación de las viviendas establecidas en estas zonas y prohibir las actividades agrícolas en el área.

Las autoridades realizarán actividades de monitoreo y supervisión constante de la dinámica y volumen que involucra el movimiento.

Los procesos de movimientos en masa se presentan principalmente en las unidades de vertiente y piedemonte, asociado a las cuencas del río Chigorodó y sus quebradas afluentes Ripea, Chigorodocito y Polines y en las cabeceras de los ríos Guapá y Juradó. La estabilidad de estos sectores está condicionada al adecuado manejo que se haga a través de la conservación activa y preservación estricta.

**ARTICULO 35. Areas con Amenaza por Inundación.** Son los sectores expuestos a inundaciones los que se encuentran en pendientes menores, cerca de las márgenes de ríos y quebradas, en cambios de dirección de los cauces y en proximidad a estructuras hidráulicas insuficientes, estas áreas en el sector rural se encuentran localizadas en las veredas Zaden, Veracruz, Guacamaya, la Esperanza y Tierra Santa.

**ARTÍCULO 36. Areas con Zonas Altamente Inundables (Z.A.I)** Comprende los sectores que están expuestos a inundaciones con periodos de frecuencia menores a 5 años. Estos son:

1. Barrios Playitas y La Playa: Ubicados en el margen izquierdo del río Chigorodó, sobre zonas bajas dentro de la Llanura de inundación del río.
2. Tramo la Isla-Parque Antonio Roldán B. (antiguo matadero): En los sectores de la calle Santander con La Isla. Igualmente al Noroeste de la Alcaldía en el Barrio Las Guaduas en sectores adjuntos al margen del río.

**ARTICULO 37. Areas con Zonas Moderadamente Inundable. (Z.M.I)** Está conformada por los terrenos adjuntos a la Llanura de inundación. Comprenden:

- Barrio Guayabal: Ubicado adjunto al margen del río Chigorodó, en límites con el barrio Playitas.
- Barrio Brisas del río: Ubicado en límites con el barrio la Playa al oriente y con los barrios la Unión y Ferrini al Sur.
- Sector Terminal de Transporte.
- Tramo Alcaldía-Hospital: Este tramo es adyacente a la zona altamente inundable la Isla-Parque Antonio Roldán B.
- El Hospital María Auxiliadora.
- Barrios aledaños al Caño La Cotorra.

**ARTÍCULO 38. ZONA CON AMENAZA POR INESTABILIDAD.** Se produce por el proceso de socavación lateral en algunos de los taludes del río Chigorodó. Se presenta como consecuencia del efecto erosivo del agua sobre la base o pata de los taludes, por lo que estos se desestabilizan y se desploman. En el municipio estos suelos se localizan en:

1. Barrio La Playa. Situado en el margen izquierdo aguas abajo del río Chigorodó.
2. Sector Base del Ejército: Ubicada en el margen derecho aguas abajo del río Chigorodó, adjunta al puente sobre la carretera principal.
3. Tramo finca Pasatiempo-Vía antigua a Guatapuri: Ubicados aguas abajo del puente colgante sobre los márgenes derecho e izquierdo respectivamente.

**ARTICULO 39. Inestabilidad de Taludes e Inundaciones.** Para mitigar el efecto de inestabilidad provocada por el río Chigorodó en sus márgenes se respetará un retiro mínimo de 30 metros a los asentamientos ubicados dentro del perímetro urbano en los sectores paralelos al río Chigorodó.

**ARTICULO 40. Interés Colectivo de la Prevención.** De conformidad por lo ordenado por la ley 99 de 1993 la prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas tomadas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.

**ARTICULO 41. Inventario de Zonas.** La administración levantará y mantendrá actualizado un inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetos a derrumbes o deslizamientos, licuación de suelos o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación.

**ARTICULO 42. Destinación prevalente de inmuebles extinguidos en su dominio.** Los inmuebles a los cuales se declare extinción de dominio en aplicación de la Ley 9ª de 1989, artículo 80, literal a), o declarados de utilidad pública, o interés social en desarrollo de los literales b) y d) del artículo 10, de la misma ley, sólo podrán destinarse a la reubicación de los habitantes que se encuentren localizados en zonas de alto riesgo. En concordancia con la Ley 2ª de 1991. Artículo 5º, cualquier ciudadano podrá presentar al

alcalde o intendente la iniciativa de incluir en el inventario una zona o asentamiento determinado.

**ARTICULO 43. Declaratoria de Ecosistema de Alto Riesgo.** Cuando un movimiento en masa afecte líneas vitales y áreas que hagan parte de ecosistemas con funciones de prestación de bienes y servicios o que afecten el bienestar de la población, su sector de influencia será declarado “Ecosistema Estratégico de Alto Riesgo” y será manejado con criterios de preservación estricta.

Las autoridades municipales en consulta con instituciones como Ingeominas, el Dapard y obras públicas departamentales, emprenderán acciones que en el menor tiempo posible estabilicen el deslizamiento.

**ARTICULO 44. Manejo de Inundaciones.** En razón del carácter inundable de la cuenca baja del río León y del área de confluencia de éste con el río Chigorodó, se practicarán medidas que faciliten alternativas de subsistencia en estas condiciones para las comunidades allí asentadas, como cultivos y prácticas forestales que toleren encharcamientos y el restablecimiento de las condiciones apropiadas para recuperar el recurso pesquero. Para lo anterior se reducirán los niveles de agroquímicos y sedimentos que contaminan el río y se cumplirá las reglamentaciones establecidas por el INPA para pesca en ríos y en mar. Se incentivará el uso de trasmallos menores de 3.5 puntos para la pesca en río.

**ARTICULO 45. Trampas de sedimentos.** A efecto de disminuir el volumen de sedimentos en las salidas de canales construcción de trampas de sedimentos en los canales primarios en caso de que estos desemboquen a una corriente natural o en los canales secundarios en caso de que estos desemboquen a una corriente natural.

**ARTICULO 46. Exigencia de Licencia Ambiental.** Las Obras de defensa para el control de inundaciones como son jarillones y cualquier obra de defensa para el control de inundaciones requerirá de licencia ambiental. Igualmente atenderán esta exigencia las construcciones de canales de carácter primario o secundario.

Las autoridades municipales vigilarán el cumplimiento efectivo de esta disposición.

**ARTICULO 47. Fortalecimiento Institucional.** El desarrollo e implementación de los proyectos Fortalecimiento del Cuerpo de bomberos municipal, fortalecimiento del comité local en prevención, atención y recuperación de desastres y la elaboración de un plan municipal para la prevención, atención y recuperación de desastres, constituyen acciones prioritarias en la implementación de la política de prevención, atención y recuperación de desastres.

## **CAPITULO V CLASIFICACION Y NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 48. Clasificación de los predios según el uso.** Según la actividad que predomine en la zona donde se ubican, se consideran las siguientes categorías de uso de

los predios, la edificación o los establecimientos, en el territorio municipal:

Uso Residencial :	R
Uso Comercial y de servicio:	CyS
Uso Industrial :	I
Uso Institucional o Recreativo	IR
Uso De Protección ecológica	P
Uso No Conforme	Nc.

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

**ARTICULO 49. Uso Residencial y Normas de Habitabilidad.** Relacionado al desarrollo y regulación de actividades de tipo urbanístico, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias, según la densidad de población en cada una de las urbanizaciones, estas se clasifican en:

Residencial de Baja Densidad:	RBD
Residencial de Media Densidad:	RMD
Residencial de Alta densidad:	RAD

**Artículo 50. Vivienda.** 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 sea contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

**Artículo 51. Normas de habitabilidad.** Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentales que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicio.,

**Artículo 52. 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 objeto de precautelar 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. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados, a juicio de la Oficina de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

**Parágrafo:** Cuando se supere el área máxima señalada por vivienda, se deberá pagar el doble del valor requerido para obtener la licencia de construcción, para ser destinado a rehabilitación de barrios subnormales o a la reubicación o reasentamiento de sectores que ocupen zonas de uno no conforme.

**Artículo 53. Lote.** El área mínima de terreno útil o lote individual para vivienda unifamiliar nueva urbana, será de Ochenta y cuatro (84) metros cuadrados por unidad de vivienda en una planta y la máxima de ochocientos (800) metros cuadrados.

**Artículo 54. Vivienda bifamiliar.** Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes por la calle, el área mínima de lote individual será de ciento diez (110) metros cuadrados en un solo nivel y la máxima de mil cien (1100) metros cuadrados.

**Artículo 55. Recomendaciones de área.** Se determinará un área recomendable para los predios destinados a este uso de ciento veinte (120) metros cuadrados. El 60% de esta área debe ser construido y el 40% restante deber ser área libre.

**Artículo 56. Edificio de apartamentos.** Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres o más viviendas de las cuales dos o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

**Artículo 57. Área mínima para predios de apartamentos.** Será de cincuenta (50) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento como mínimo.

**Artículo 58. Recomendaciones.** Por las condiciones de terreno y estado del servicio de acueducto, no se recomienda una altura mayor a tres (3) pisos a partir del nivel de la calle y en un radio de seiscientos metros alrededor de la planta de tratamiento de agua.

**ARTICULO 59. Uso Comercial y de Servicios.** Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de bienes y servicios, con fines de lucro económico, y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

La reglamentación del uso comercial y de servicios en la cabecera municipal cubija la zona centro donde se desarrolla la actividad múltiple así como el comercio de barrio que se desarrolla fuera de la zona centro, en sitios donde predomina el uso residencial.

La reglamentación del uso comercial y de servicios comprende, según su tipología propia, no sólo la actividad tradicional, sino, además la de los centros comerciales, supermercados y establecimientos afines.

**Grupo 1.** Células comerciales o de servicios de frecuencia cotidiana o periódica por los hogares y cuya contigüidad a predios destinados al uso residencial o dentro de los mismos no ocasiona problemas mayores de carácter ambiental, urbanístico o social tales como:

- a. Alimentos y bebidas: Carnicería, frutas y legumbres, panadería, tiendas y graneros, periódicos, salsamentarias, ventas de pollo, pescadería y mariscos, productos lácteos (queso, mantequilla y similares), rancho, expendio de licores, conservas, frutas finas, dulces, toldos.
- b. Artículos farmacéuticos y de tocador: Drogas y productos farmacéuticos, artículos dentales, cosméticos, perfumes y demás productos de belleza.

- c. Vestuario: Prendas de vestir para hombre, mujer o niño, telas y tejidos en general.
- d. Papelería y revistas.
- e. Servicios y varios: Floristerías, agencias de arrendamiento, administración de bienes, peluquerías y salón de belleza, repostería y bizcochería. Restaurantes, fuentes de sosa y similares, servicio de lavandería, teñido de prendas de vestir, servicio de reparación de vestuario o artículos domésticos, servicios médicos de sanidad (consultorios, laboratorios, etc.), oficinas de servicios profesionales o técnicos, garajes y aparcamientos.

**Grupo 2.** Establecimientos comerciales o de servicio de frecuentación periódica u ocasional por los hogares con ventas al detal que por lo mismo conviene que se sitúen cerca de las viviendas, pero con predios especiales destinados únicamente a esos usos, o si se trata de predios en condominio o proyectos de conjuntos arquitectónicos y urbanísticamente integrados, en áreas o pisos debidamente aislados, a juicio de la Oficina de Planeación podrá sumarse estas actividades a las del grupo 1.

En caso de unirse varios grupos, podrán disponer de las 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 establecimiento de este grupo son normalmente:

- a. Alimentos y bebidas: Supermercados, mercados privados y similares.
- b. Combustibles: Bombas de gasolina y estaciones de servicio, lubricantes y aceites al detal, venta de gas y productos accesorios.
- c. Ferretería y construcción: Artículos eléctricos para construcción, almacenes de vidrio y pinturas, artículos de plomería, ferretería en general y depósito de materiales para construcción.
- d. Maquinaria y equipo industrial: Bicicletas y repuestos para las mismas, lantás, máquinas de coser eléctricas o mecánicas de uso doméstico, repuestos y accesorios para automotores, venta de automotores.
- e. Muebles: Artículos electrodomésticos, colchones y accesorios, cortinas, alfombras, tapetes, persianas, lámparas, porcelanas y demás artículos de lujo, muebles para el hogar y la oficina.
- f. Varios: Artículos para deporte y juguetería, artículos de cuero y similares, artículos para la familia en general, cacharrerías, bazares, empaques, joyería y relojería, librerías, marquerías, supermercados que además de alimentos venden misceláneas y otros artículos de consumo como ropa, zapatos, juguetes, ferretería, drogas y similares, utensilios de plástico, viveros, materas y productos de jardinería, venta de discos, venta de pegantes o impermeabilizantes y similares, artículos fotográficos, chazas.

- g. Servicios: Agencias de lotería o chance y similares, clubes sociales, cines, juegos electrónicos y otros, cafetería, pizzería, piqueteadero, asadero, autoservicios, copias, contratistas de construcción, estudios fotográficos o comerciales y artísticos, funerarias, fondas, bares, cafés, cantinas, tiendas mixtas, heladerías, estaderos, centros artísticos, servicio de limpieza, lavado de automóviles, fumigación, vigilancia y similares, hoteles, pensiones, residencias, hospedajes, establecimientos bancarios y financieros.

**Grupo 3.** 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 la región.

En el caso de agrupación se podrá establecer áreas comunes de estacionamiento, cumpliendo las normas de espacio estipuladas por zonas y podrán sumárseles actividades del grupo 1 y 2.

El acceso vehicular no podrá ser directo desde las vías colectoras. La clase de establecimientos de este grupo son:

- a. Alimentos y bebidas: Distribuidoras de abarrotes y víveres, carnes, pescados, pollos, frutas, legumbres, tubérculos, gaseosas y demás bebidas no alcohólicas, grasas y aceites vegetales, huevos, hielo, helados y similares, productos agropecuarios, quesos, mantequilla y demás productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos, dulces, conservas, etc.
- b. Combustibles: Gas propano y otros combustibles lubricantes.
- c. Drogas: Artículos dentales, cosméticos y perfumería y demás productos de belleza, drogas y productos farmacéuticos.
- d. Ferretería y Construcción: Materiales de construcción, eléctricos en general, ferretería y plomería, productos de hierro y acero para la industria y la construcción, depósito de materiales.
- e. Maquinaria y Equipo: Automotores y repuestos, maquinaria en general, repuestos y accesorios, chatarra y artículos de segunda.
- f. 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, artículos de cuero y similares, fungicidas, herbicidas, joyas y relojes, libros y papeles, pegantes e impermeabilizantes, representaciones de mercancías varias nacionales o extranjeras.
- g. Telas y prendas de vestir en general.

- h. Muebles y equipos para oficina y profesionales.
- i. 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 cementerios, funerarias y salas de velación, galleras, empacadoras.

**ARTICULO 60. Impacto del uso Comercial.** El uso comercial se agrupará según su impacto sobre el espacio público y sobre el uso residencial.

1. Impacto sobre el espacio público: Es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre el espacio público de acuerdo a la intensidad del flujo peatonal y vehicular que este genere, a las necesidades de estacionamiento, a las necesidades de zonas de cargue y descargue, y la necesidad de vitrinas que impliquen la permanencia del peatón sobre el espacio público.
2. Impacto sobre el uso residencial: Es el efecto que determinada la actividad comercial produce sobre el uso residencial de acuerdo a la incomodidad social generada por funcionamiento de ciertos usos o incomodidades de carácter ambiental tales como la generación de ruidos, olores, etc.

**ARTICULO 61. Clasificación según el Impacto.** De acuerdo al impacto, el uso comercial se clasifica en:

**Tipo 1.** Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el uso residencial, es compatible con la vivienda y pueden estar mezclados con ella; utilizan un área máxima de 20metros cuadrados.

**Tipo 2.** Comprende los establecimientos de uso diario y ocasional, que requieren una mayor área, poseen vitrinas de exhibición ocasionando la mayor permanencia del peatón; requieren además zona de cargue y descargue en períodos cortos. El área máxima no debe superar los 60 m<sup>2</sup> y debe disponer de bahía de parqueo, además de zona de cargue y descargue.

**Tipo 3.** Comprende los establecimientos comerciales de alto impacto sobre el espacio público y residencial, ocasionan molestias y no son compatibles con la vivienda, requieren de zonas de parqueo. Los locales destinados a este tipo de actividad deben tener un área superior a 60metros cuadrados, debe contar con zona de cargue y descargue y un mínimo de dos (2) parqueaderos por cada 100 metros construidos.

**ARTICULO 62. Uso Industrial.** Se consideran industriales los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la práctica de artes y oficios mecánicos o a la explotación y transformación de materia prima, con fines de producción para su posterior comercialización y para la satisfacción de las necesidades complementarias. Se

clasifican en grupos tomando como base su grado de nocividad y necesidad respecto de la vivienda y sus moradores o de otros tipos de establecimientos, a su tamaño y dotación energética.

**Grupo 1. Industria Mayor (IM).** Establecimientos cuyos procesos de producción generan contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador sobre el medio ambiente, sus trabajadores y las personas que se desenvuelven en zonas vecinas, que ameritan una ubicación especial. Generalmente es una industria con alto número de operarios. 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 600 m<sup>2</sup> y requieren más de 20Kw de potencia. Las actividades contempladas en este grupo son las siguientes:

- a. Alimentos y bebidas: Alimentos para animales, aceites para la mesa, condimentos, especias, mataderos, sebos, gelatinas de procedencia animal.
- b. Automotores: Llantas y neumáticos.
- c. Cementos: Artefactos de asbesto-cemento, cementos, cerámicas, productos para la construcción.
- d. Cueros: Curtimbres.
- e. Maderas: Aserrios, pulpa de madera, papeles, cartón.
- f. Metales: Hierro para construcción, hierro y acero, metales preciosos.
- g. Otras Industrias: Fabricación de asfalto para techado, bebidas alcohólicas, lubricantes, líquido para frenos, productos de caucho, goma y fibras sintéticas, resinas y caucho sintético, telas impermeables enceradas, vidrio y sus derivados pulverizados.
- h. Química: Detergentes no biodegradables, gases comprimidos, jabones para lavar, productos químicos especiales, reencauchadora de llantas, sustancias y productos químicos, velas, ceras, betunes, pegantes, impermeabilizantes..

**Grupo 2. Industria Mediana.** Establecimientos o unidades que por sus características tolerables y por ser necesarias para la ubicación del empleo y necesidad de consumo de la comunidad pueden emplazarse 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 10m de ancho por lo menos. Ocupan un área entre 100 y 600 m<sup>2</sup> y requieren 20Kw de potencia aproximadamente para su funcionamiento, normalmente operan dentro de los rangos de compatibilidad con otros usos, no produciendo tanta contaminación como la industria mayor. Las actividades contempladas en este grupo son:

- a. Alimentos y bebidas: Alimentos diviesos (Leche pasteurizada y derivados como quesos y mantequilla, preparación y elaboración de carnes, jamones o embutidos en

pequeña escala) bebidas y aguas gaseosas, chocolates y confitería, conservación de frutas y legumbres, envase de frutas, conservas y salsas, envase de encurtidos, jugos, mermeladas, jaleas, sopas, hielo y helados, productos de panadería, procesadora de pescado y mariscos.

- b. Automotores: Carrocerías en general, cortinas metálicas y otras fibras, maquinaria automotriz, piezas y partes para automotores, portamaletas y similares
- c. Cueros: Artículos de cuero de uso industrial, cueros artificiales.
- d. Eléctricos: Maquinaria eléctrica y su reparación.
- e. Maderas: Artículos para uso industrial, cajas para empaques, esculturas talladas y juguetería, muebles, preparación y conservación de madera, mueblería en general.
- f. Maquinaria: Maquinaria agrícola o industrial y su reparación, piezas o partes de las mismas, manufacturación de molinos y herramientas .
- g. Metales: Fabricación de artículos de hojalata, alambre y aluminio, cuchillería, metales no ferrosos, puertas, ventanas.
- h. Otras industrias: Fabricación o reparación de aisladores para calentadores, neveras, etc., alambres y cables desnudos, aparatos electrodomésticos y accesorios, artículos de yeso, cal o papel, bicicletas o triciclos y sus partes, cajas de cartón liso o corrugado, grasas y aceites animales o vegetales, foros para vehículos, edición de periódicos, encuadernación y artes gráficas, ensamble y reparación de equipos de oficina, maquinaria, instrumentos profesionales, laboratorios dentales, piladora y trilladora de maíz o arroz, productos deportivos, tipografías, litografías, editoriales.
- i. Química: Artículos o utensilios de plástico, telas, cosméticos y/o perfumes, pinturas, colores, barnices y tintas, productos farmacéuticos.
- j. Textiles: Confecciones de textiles, tejidos de fibra dura.
- k. Vestidos: Calcetería, prendas de vestir, ropa interior, zapatos.

**Grupo 3. Industria Pequeña.** Es aquella orientada al desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, enclavados en predios de uso residencial que no ocupan un área mayor de 100 m<sup>2</sup> y en los cuales la potencia que utilizan no sobrepasa los 10Kw. no requieren recursos laborales o técnicos de alto nivel. Las actividades contempladas en este grupo son:

- a. Alimentos y Bebidas: Chocolates y confitería, conservación de frutas y legumbres, envases de frutas, conservas, salsas, hielo, helados, productos de panadería y bebidas no alcohólicas.
- b. Automotores: Reparación de baterías, generadores y servicio de montallantas, talleres de reparación de automotores

- c. Cueros: Manufactura de artículos de cuero
- d. Eléctricas: Alambres y cables para conducción, materiales eléctricos para instalación de aparatos electrodomésticos, maquinaria eléctrica y reparación.
- e. Maderas: Cajas para empaques, juguetería, reparación de muebles y obras de madera, carpintería.
- f. Metales: artículos de hojalata, alambre y aluminio, metales no ferrosos, manufactura y reparación de artículos metálicos para muebles, puertas, rejas, ventanas, taller de soldadura.
- g. Otras industrias: Reparación o ensamblaje de aparatos electrodomésticos, artículos de lona, cortinas, tapicería, forrado, edición de periódicos, encuadernación, escobas, trapeadoras, cepillos, brochas, instrumentos de música, vidrio y sus derivados.
- h. Textiles: Confección de prendas de vestir y reparación de calzado.

**Grupo 4. Industria extractiva:** Es aquella dedicada a extraer y transformar materias procedentes del suelo y subsuelo como minas, canteras, areneras, extracción de piedra, procesamiento de calizas, etc., para su explotación se deben tener permiso especial de la autoridad ambiental.

**ARTICULO 63. Modificaciones y Adiciones.** La Oficina de Planeación en coordinación con entidades municipales, departamentales y nacionales mantendrá estudios para modificar y adicionar las listas de clasificación de industrias expuestas en el artículo anterior en el sentido de definir las medidas de control y tratamiento que sean necesarias, así como fijar los niveles que consideren aceptables, entre otros de los factores de molestia como insalubridad o peligro, generación de ruido, humo, gases tóxicos, polvo, olores, peligro de incendio o exposición, producción de desechos sólidos y líquidos, vibraciones, deslumbramiento, calor y volumen de tráfico, y para indicar los equipos necesarios para suprimir esas condiciones (cuando se consideren intolerables y económicamente justificables) o establecer los debidos aislamientos de los linderos, el tipo de construcción o el uso de aparatos de control.

**ARTICULO 64. Uso de Servicios.** Corresponde al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende la regulación de las actividades desarrolladas independientemente por profesionales o técnicos tales como las hoteleras, las turísticas, la de los establecimientos abiertos al público tales como bares, discotecas, cantinas, tabernas, heladerías, servitecas, servicios funerarios, sastrerías, ebanisterías, talleres de reparación, cerrajerías y otros servicios de índole similar.

**ARTICULO 65. Clasificación..** Los usos de servicio se clasifican en:

1. Servicios menores. De uso frecuente y periódico, es la que genera un bajo impacto sobre el espacio público y el uso residencial; es por tanto compatible con la vivienda. Dentro de estos servicios menores pueden catalogarse las cafeterías, heladerías,

salones de belleza y lavanderías, talleres de reparación menor de artículos electrodomésticos, agencias de arrendamiento, agencias de viajes. Tendrán para su funcionamiento un área máxima de 20 metros cuadrados.

2. Servicios de tipo medio. De uso ocasional, requiere de mayor área para desarrollar las actividades y genera un impacto negativo al uso residencial, siendo restringida su ubicación, hace parte de este grupo los griles, discotecas, cantinas, hoteles, moteles, pensiones y los de actividad similar. Requiere área de parqueo.
3. Servicios especiales. Los que debido a su actividad generan un alto impacto negativo al uso residencial, requiere de un análisis previo y el cumplimiento de normas especiales para la actividad propuesta tales como estaciones de servicio, servitecas, funerarias, salas de velación, talleres de reparación automotriz.

**ARTICULO 66. Uso Institucional y recreacional.** Se consideran de carácter institucional o recreacional los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la prestación, a diferentes niveles, de servicios de orden social, asistencial, administrativo, de apoyo a la producción o de esparcimiento públicos o privados, que son usufructuados en común. Se clasifican en grupos de acuerdo al grado de frecuencia que de ellos hace el público y por consiguiente a su radio de acción territorial, como su mayor o menor compatibilidad con las zonas predominantemente de vivienda o de otros usos.

**Grupo 1.** Son aquellas unidades que normalmente deben servir a un conjunto de 100 a 1.000 viviendas y que quedan a una distancia menor de 2.500m para una concurrencia fácil a pie de los usuarios, que pueden ser personas de corta edad. Tales uso pueden ser:

- a. Educación: Establecimiento preescolar y/o escuela primaria en terrenos de hasta 2.000 metros cuadrados.
- b. Recreación: Parque barrial e infantil y/o Placa polideportiva.
- c. Caseta comunal.

**Grupo 2.** Son aquellas unidades que normalmente sirven al sector urbano con 1000 a 2500 viviendas, de frecuencia 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 5 kilómetros. Pueden ser los siguientes:

- a. Educación: Colegios de enseñanza secundaria.
- b. Administración y apoyo a la producción: Inspección, Oficina de asistencia técnica y crediticia agropecuaria.
- c. Recreación: Unidad deportiva con canchas de fútbol, microfútbol, baloncesto, voleibol, etc.
- d. Social: Centro o Puesto de Salud.

**Grupo 3.** Son unidades que prestan servicios generales a una comunidad municipal compuesta por 2000 a 8000 viviendas, a las cuales se concurre a pie o en transporte y que no deberían estar a más de 30 kilómetros de distancia. Son:

- a. Educación: Institutos técnicos especializados de enseñanza secundaria o postsecundaria, centros de capacitación de adultos y otros centros de educación no formal.
- b. Salud: Centro de atención básica , hospitales.
- c. Administración: Inspección de policía, casa de la cultura, biblioteca, correo, telecomunicaciones, cementerio, terminal de transporte.
- d. Apoyo a la producción: Plaza de mercado, centro de mercadeo y almacenamiento.
- e. Recreacionales: Polideportivo.

**ARTICULO 67. Aspectos Generales.** La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución del territorio para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento.

Los usos están determinados por criterios de compatibilidad, de conformidad con las tipologías y clasificación de actividades.

**ARTICULO 68. Clasificación General de Usos.** Se clasifican los usos en:

1. Uso Principal: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.
2. Uso Complementario: 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.
3. Uso Restringido: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o que por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han observado restricciones o controles.
4. Uso Prohibido. Es la actividad que no puede funcionar en un área para determinada, por su incompatibilidad con el uso principal

El uso predominante en una zona ya desarrollada o aquel que por determinación del Plan se desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal, los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.

**ARTICULO 69. Criterios Aplicables a los Usos Restringidos.** Los usos del suelo reseñados han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezca.

Criterios urbanísticos. Respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de la oficina de planeación del municipio el estudio de los siguientes aspectos:

1. Dimensión del inmueble. Tendrá en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes, permanente, edificios de valor patrimonial, etc.
2. Impacto Ambiental y Sanitario. En consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos), etc.

Impacto Urbanístico y Social. Se tendrá presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zona de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad etc.

## **CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 70. Comprensión.** Los sistemas de infraestructura física y Equipamientos Colectivos comprenden los sistemas de comunicación vial y de transporte, los equipamientos colectivos, los servicios públicos domiciliarios y el espacio público.

**ARTICULO 71. Sistema de Comunicación Vial y de Transporte.** La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada a partir de dos sistemas complementarios e interdependientes: El sistema vial que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y el sistema de transporte con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

El sistema de comunicación vial y de transporte tiene por objeto proveer al municipio de la infraestructura necesaria y adecuada para comunicar los centros poblados entre sí y a éstos con los centros prestadores de bienes y servicios; proveer a las áreas productivas de las vías y medios alternos suficientes de transporte para su comunicación con los puntos de comercialización y abastecimiento; disponer, racionalizar y proyectar los recursos para adecuar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regionales, departamentales y nacionales.

**ARTICULO 72. Clasificación de la Vías Municipales.** El sistema vial comprende las siguientes categorías:

### 1. Vías Rurales

- a) Vías Primarias: Son Vías Primarias las que tienen por función básica la unión de la capital del departamento con los centros de consumo del país, con el exterior o que

ameritan clasificarse así por el papel que desempeñan en la economía departamental.

- b) Vías Secundarias: Las Vías Secundarias tienen por objeto comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios, o las regiones entre sí, o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una carretera primaria.
- c) Vías Terciarias: Las Vías Terciarias tienen por función la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o primaria.

## 2. Vías Urbanas:

- a) Vías Arterias: Son vías arterias aquellas que recorren toda la cabecera municipal o gran parte de ella, longitudinal o transversalmente. También hacen parte de esta categoría las vías de mayor circulación que atraviesan los sectores comerciales o residenciales de mayor dinámica de la cabecera municipal
- b) Vías Colectoras: Defínase las vías colectoras como aquellas que comunican con las vías arterias recogiendo los flujos vehiculares de los sectores residenciales. También son vías colectoras las que comunican sectores comerciales de menor dinámica urbana y las que sirven de apoyo alterno a las arterias en los sectores comerciales y residenciales de mayor dinámica.
- c) Vías de Servicio: Las vías de Servicio son las demás vías vehiculares, que no fueron comprendidas en las categorías de colectoras y arterias y cuya distancia transversal entre paramentos es superior a 6m. Estas vías están ubicadas principalmente en los sectores residenciales y su función es la de facilitar el acceso directo a los sectores residenciales; generalmente las vías de servicio se conectan a las vías colectoras.
- d) Vías Peatonales: Son vías peatonales aquellas dispuestas paralelamente a las vías de circulación vehicular y que tienen como uso específico la circulación de los peatones.

**ARTICULO 73. Sistema de Espacio Público.** El sistema estructurante de espacio público urbano, está compuesto por el conjunto de elementos naturales (Río Chigorodó) y construidos (Centralidades urbanas, ejes viales y demás espacios públicos de importancia en forma de parques, plazas y zonas verdes y de los equipamientos colectivos) que encauzan y soportan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana.

**ARTICULO 74. Aspectos del Espacio Público.** El espacio público comprende los bienes de uso público, destinados al uso o disfrute colectivo, los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

**ARTICULO 75. Elementos Constitutivos Naturales.** Son elementos constitutivos del espacio público las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y el sistema hídrico y demás zonas de protección ambiental relacionadas con cuerpos de

agua, áreas de reserva natural y parques naturales determinados en el presente acuerdo para el municipio.

El río Chigorodó en sus franjas de retiro constituye un Espacio Público Natural; se pretende su conservación como parque de recreación pasiva, se prohíbe cualquier actividad que altere, modifique la morfología del terreno, se adelantarán programas de carácter educativo y ecológico para la población, así como programas de reforestación y preservación.

Se proponen parques lineales en los sectores del río Chigorodó que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros para el disfrute y goce pasivo. Su adecuación busca que se constituyan en franjas de amortiguamiento para proteger el recurso hídrico. Las intervenciones de adecuación de estos parques deberán seguir los siguientes lineamientos:

- a. Serán adecuaciones básicas ambientales, que mejoren y restituyan las fajas de retiro de la corriente con arborización, engramado y adecuación mínima de taludes.
- b. No se permitirá la construcción de elementos rígidos, pisos duros, escenarios deportivos, kioscos o equipamientos que vayan en contra de los aspectos naturales y ecosistemas que le confieren su carácter ambiental.
- c. Convertir los parques lineales en equipamientos de ciudad, creando comunicación peatonal y eventualmente ciclovías cuando las condiciones espaciales lo permitan.
- d. Dotar de amoblamiento urbano apropiado para su función de espacio recreativo pasivo.

**ARTICULO 76. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.** Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentación existentes, en especial al Plan de Ordenamiento Territorial en lo relacionado con expansión urbana, espacio público y disposiciones urbanísticas.

La administración municipal deberá coordinar y definir conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en zonas con estabilidad condicionada, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de deterioro y riesgo.

Las redes y componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

La disposición de escombros y basuras generadas en el municipio deberá contar con un plan especial que regule su tratamiento y disposición final para las condiciones actuales y proyectadas para el futuro.

**ARTICULO 77. Ubicación de servicios públicos.** La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.

Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbre públicas o privadas para el paso de redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.

Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

**ARTICULO 78. Suelos de Protección Para Servicios Públicos,** Son aquellos que se requieren para garantizar el caudal y abastecimiento de agua para los acueductos, estos son las microcuencas de las fuentes abastecedoras y los suelos para recarga de acuíferos que en el municipio corresponden a la zona caracterizada como piedemonte, donde no podrán realizarse actividades económicas que atenten contra la conservación del recurso.

**ARTICULO 79. Zonas de Utilidad Pública.** Son aquellas áreas del municipio utilizadas para la extensión de redes de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, disposición de residuos sólidos, las cuales no podrán tener un uso o destinación que impliquen desmejora o afectación del servicio.

La declaratoria de zona de utilidad pública constituye interés público y prevalece sobre el particular.

**ARTICULO 80. Seguridad ambiental para servicios públicos:** Cuando se trate de zonas de protección, no se permitirá la ubicación de redes que atenten contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente, cuando así se requiera de conformidad con las disposiciones vigentes.

Las redes de los servicios públicos no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación de los peatones y de los diferentes medios de transporte.

**ARTICULO 81. Areas de Reserva para proyectos de prestación de servicios públicos.** Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios correspondientes a los futuros proyectos viales o la ampliación de las vías existentes.

**ARTICULO 82. Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.** Son los estudios que contienen todos los diseños hidrosanitarios de los sistemas de acueducto y alcantarillado del municipio, incluyendo las plantas de tratamiento. Su diseño se realizará considerando el crecimiento demográfico a mínimo 20 años.

El municipio realizará las obras relativas a los planes maestros considerando las prioridades de saneamiento del municipio y dispondrá los distintos instrumentos de financiación necesarios para su consecución.

La administración municipal revisará periódicamente el sistema de acueducto y alcantarillado, evaluando su óptimo funcionamiento, para detectar fugas, conexiones ilegales, estado de la bocatoma y desarenadores, planta de tratamiento de agua potable, tanque de almacenamiento, red de distribución y diferentes análisis físicoquímicos y bacteriológicos del agua para consumo humano de acuerdo a lo estipulado en el decreto 475 de 1998 y la Ley 142 de 1994, donde es competencia de los municipios asegurar que se presten eficientemente los servicios públicos.

**ARTICULO 83. De los botaderos de escombro o escombreras.** La selección de los sitios para la disposición final se hará teniendo en cuenta estudios y análisis de los siguientes aspectos:

1. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, geotecnia, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
2. Características de los materiales y elementos a depositar.
3. Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
4. Propiedad y vida útil de los lotes.
5. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
6. Evaluación de impacto ambiental y compatibilidad con las actividades del sector.

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

1. Las fajas de retiro a las corrientes de agua permanentes, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
2. En zonas de riesgo o inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
3. Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
4. En áreas que constituyan espacio público conformado.
5. En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
6. En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.

La aprobación y licencia de operación de escombreras se expedirá mediante resolución emanada de la autoridad ambiental, para lo cual se deberán presentar los requisitos establecidos en la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

No se aceptará en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

**ARTICULO 84. Rellenos sanitarios. Disposición Final de Basuras y Manejo Adecuado.** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 73 del Decreto 605 de 1996, o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen, son la Secretaría de Planeación Municipal o las empresas prestadoras de servicio de aseo público y de recolección de basuras dependiendo del caso, las entidades encargadas de la recolección de residuos sólidos, las encargadas de evaluar y definir la ubicación y delimitación de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema municipal de relleno sanitario y planta de tratamiento de basura. Dicha selección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes.

## **PARTE II COMPONENTE URBANO**

### **TITULO I ASPECTOS GENERALES**

#### **CAPITULO I POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO**

**ARTICULO 85. Política Urbana.** El desarrollo urbano asegurará que a través de la construcción de las condiciones de habitabilidad se eleve la calidad de vida, las condiciones de salud y bienestar colectivo y muy especialmente se otorguen las condiciones urbanas para la convivencia. Todo esto en el marco de un derecho a un ambiente sano, a unas condiciones de vida digna y a una equitativa distribución entre las cargas y los beneficios inherentes al desarrollo territorial urbano.

#### **OBJETIVOS:**

1. Dotar a los centros urbanos de los espacios necesarios para un desarrollo armónico de los habitantes.
2. Acondicionar los centros urbanos de los servicios públicos básicos de tal manera que se garanticen unos adecuados niveles de vida para los pobladores
3. Optimizar y controlar el uso del suelo de tal manera que se aseguren las condiciones de habitabilidad y convivencia que requieren los centros poblados
4. Armonizar las necesidades de los pobladores en cuanto a vivienda, espacio públicos, servicios y equipamiento con la disponibilidad de áreas para generar un buen desarrollo urbano.
5. Sentar las bases para el crecimiento urbano ordenado y minimizar el factor amenazas en suelo urbano
6. Hacer un buen uso del suelo de tal manera que se compagine el crecimiento urbano con las necesidades de desarrollo del sector rural

#### **Estrategias**

1. Determinación de áreas prioritarias para el desarrollo urbano de acuerdo con las necesidades de las población y la disponibilidad de suelos
2. Determinación de áreas de interés público para conformación de espacio público, recreación y esparcimiento
3. Asignación de un uso adecuado a cada porción del suelo urbano con el fin de mejorar las condiciones de convivencia y habitabilidad
4. Establecimiento de normas y reglas para la ocupación del suelo
5. Realizar estudios para conocer en detalles las características del suelo urbano y poder tomar decisiones con respecto a su redensificación y crecimiento en altura

#### **Acciones**

1. Plan de vivienda
2. Ejecución de los planes maestros de acueducto y alcantarillado
3. Conformación de un red caminera para la cabecera municipal
4. Establecimiento de un parque lineal a lo largo del Río
5. Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo
6. Ordenación del tráfico en la cabecera
7. Determinación de planes parciales para el adecuado desarrollo urbano
8. Reglamento de usos del suelo urbano
9. Microzonificación geológica - geotécnica en la cabecera municipal

## **CAPITULO II REGIMEN**

**ARTICULO 86. Objeto.** Las Normas Urbanísticas Generales, consagradas en esta Parte establecen usos e intensidades del suelo; actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las zonas comprendidas en el perímetro urbano y suelo de expansión.

**ARTICULO 87. Revisión.** Las normas dispuestas en esta Parte, serán objeto de revisión por parte de la Corporación Municipal, a iniciativa del Alcalde al inicio de cada periodo, a partir de la siguiente administración durante la vigencia del Plan.

En todo caso el Alcalde deberá sustentar las razones de revisión presentado el desarrollo acontecido en el perímetro o suelo de expansión, los cambios suscitados e ellos y las necesidades de variar la normatividad dispuesta.

## **TITULO II ASPECTOS ESPECIFICOS**

### **CAPITULO I ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 88. Zonificación Y Reglamentación De Los Usos Del Suelo Urbano.** La cabecera municipal se delimitaron sectores, en los que se identifican tendencias, tipos de uso y ocupación del suelo, la ocupación de suelos de protección o amenaza, etc. (ver mapa de zonificación). La cabecera municipal se divide en las siguientes zonas o sectores:

**ARTICULO 89. Sectores de Riesgo.** Corresponde a zonas de amenaza de tipo geológico (problemas de licuación de suelos), por inundación y por desprendimiento de taludes, localizados particularmente en los barrios

Esta zona la constituyen los barrios de La Playa, la Playita y Guayabal.

**ARTICULO 90. Reglamentación De Los Usos En Sectores De Riesgo.**

Uso Principal: protección y conservación.

Uso complementario: Recreacional.

Uso Prohibido: Todas las categorías que no se mencionan.

**ARTICULO 91. Zonas Vacantes.** Las zonas vacantes dispuestas en el perímetro urbano que cumplan con los criterios dispuestos para su reconocimiento serán declaradas como inmuebles de desarrollo y construcción prioritaria de acuerdo con lo estipulado en los artículos 242 y 243.

**ARTICULO 92. Usos del Suelo en Zonas Vacantes.** Son usos para esta zona,

Uso Principal: Residencial densidad media.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios menores,

Uso restringido: Minorista tipo medio, recreativo.

Uso Prohibido: Comercial mayorista, Servicios tipo medio y especiales, institucional e industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 93. Sectores de Baja Densidad.** Constituido por densidades entre 0 y 100 hab/ha., incluye los barrios Los Olivos, Don Lucas, Fondo Obrero, Linares, La Unión, Brisas del Río, Guatarury y Montecarlo. Estas zonas se determinan como sujetos de acciones de “Redensificación” y “Desarrollo prioritario”.

En el corto plazo se dispondrán medidas que estimulen la urbanización de lotes vacantes o en proceso de construcción.

**ARTICULO 94. Usos del Suelo en Sectores de Baja Densidad.** Son usos para esta zona,

Uso Principal: Residencial densidad media.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios menores,

Uso restringido: Minorista tipo medio, Industrial tipo B – Grupo 1, recreativo.

Uso Prohibido: Comercial mayorista, Servicios tipo medio y especiales, institucional e industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 95. Sectores de Alta Densidad.** Constituido por sectores que presentan un rango densidad entre 300 a 500 hab/ha, comprende los barrios El Bosque, Camilo Torres y la Castellana, La Playa, La playita, Simón Bolívar y los Balsos.

En el corto plazo se instrumentarán acciones de “Rehabilitación” y “Mejoramiento barrial”, tendientes a establecer mejores condiciones de habitabilidad.

**ARTICULO 96. Usos del Suelo en Sectores de Alta Densidad.** Son usos para esta zona,

Uso Principal: Residencial alta densidad.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios menores.

Uso restringido: Recreativo, servicio tipo medio..

Uso Prohibido: Comercial minorista tipo medio, Comercial mayorista, Servicios especiales, institucional e industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 97. Zona Centro.** Corresponden a las franjas edificadas a ambos lados la troncal y la calle del comercio, los barrio Linares, Camilo Torres y el denominado “Los Guadales”.

**ARTICULO 98. Usos del suelo en la Zona Centro.** Son usos para esta zona,

Uso Principal: Institucional y de servicios.

Uso complementario: Comercial Minorista básico, Servicios de tipo medio.

Uso restringido: vivienda, Industrial tipo B – Grupo 1

Uso Prohibido: Comercial mayorista, Servicios especiales, industrial en cualquiera de sus clasificaciones.

**ARTICULO 99. Zona Recreativa.** Se concentra en la unidad municipal, contigua a los terrenos del aeropuerto.

**ARTICULO 100. Usos del suelo en Zona Recreativa.** Son usos para esta zona,

Uso principal: Recreación

Usos complementarios: Institucional..

Usos restringidos: Comercial minorista básico

Usos prohibidos. Residencial, industrial en cualquiera de sus clasificaciones, servicios en cualquiera de sus clasificaciones.

## **CAPITULO II NORMAS URBANISTICAS ARQUITECTONICAS**

**ARTICULO 101. Concepto.** Son Normas Urbanísticas Arquitectónicas las que disponen la proyección y desarrollo de los programas físicos, financieros, humanos que deben orientar el desenvolvimiento del conglomerado social, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada provisión de los usos del suelo.

**ARTICULO 102. Urbanismo.** El Urbanismo comprende el diseño de las medidas de todo orden que deben establecer los organismos de planeación con miras a lograr el desarrollo racional y humano del área municipal. Cuando se requiera la aplicación analógica de una norma se entenderá de acuerdo con su finalidad urbanística preponderante.

**ARTICULO 103. Construcción.** Para los efectos de este Acuerdo, construcción es el proceso de erección y adaptación de toda edificación, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso provisto.

**ARTICULO 104. Tipología de Usos y Listados de Actividades.** Para la asignación de los usos del suelo en las diversas zonas del municipio, adóptese la clasificación general por tipología y los listados de actividades correspondientes a cada una de ellas que figuren en el presente estatuto.

La tipología de usos así como los listados de actividades que comprenden cada una de

ellas, sirven como herramienta para el manejo y control de los respectivos usos del suelo. Dichos listados podrán ser enriquecidos, adicionándolos con actividades que no figuren en ellos, incorporándolas por afinidad, similitud de operación y funcionamiento y otras razones justificables, para efecto de su similar clasificación; también podrán disminuirse sustrayendo actividades bien porque sean perjudiciales o porque producen unos impactos negativos que justifiquen su eliminación.

**ARTICULO 105. Usos Establecidos.** Los usos y actividades ya establecidas y clasificadas como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia el presente plan, y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad, a causa del cierre voluntario u obligatorio, por traslado a otro sector que permita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate.

**PARAGRAFO.** Para estos casos, no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliaciones de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc., que tiendan a perturbar la actividad de la zona. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, aumentos en capacidad de energía u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que haga tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo a un plazo fijado.

**ARTICULO 106. Usos que Causan Perjuicio.** Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, la Dirección de Planeación de municipio, procederá a fijar un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, con previa declaración del decaimiento del permiso.

**PARAGRAFO.** Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente plan para una zona determinada, sea tolerada, mientras desaparece no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona.

**ARTICULO 107. Uso de Industrias en Zona no Industriales.** Las industrias que no estén ubicadas en zona industrial, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubican. En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante asignado a la zona.

A estas industrias no se les concederá certificado de ubicación industrial, sino un permiso de ubicación provisional, el cual será restringido para un fin específico con limitantes en cuanto al aumento de construcción, capacidad, productividad, etc.

**ARTICULO 108. Certificado de Factibilidad de Uso del Suelo.** Para todo uso industrial, comercial, residencial, especial o de servicio, el interesado podrá solicitar el respectivo concepto a la oficina de planeación del municipio, la cual emitirá el correspondiente certificado de factibilidad de uso del suelo indicando las condiciones

mínimas para ubicación del uso del suelo en cuestión de determinadas zonas de la ciudad.

El certificado de factibilidad del uso del suelo se considera meramente informativo. Puede solicitarse antes, con o después de la licencia de construcción respectiva y tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el uso del suelo en la zona.

**ARTICULO 109. Certificado de Ubicación Para Comercio y Servicios.** Para todo uso de comercio o servicios establecidos o que se pretenda establecer en el municipio, se requerirá certificado de ubicación a la oficina de planeación del municipio.

En el certificado debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección y la vigencia.

**ARTICULO 110. Certificado de Ubicación Industrial.** Para todo uso industrial ubicado o que se pretende establecer en el municipio, se deberá solicitar a la oficina de planeación del municipio el respectivo certificado de ubicación industrial, para lo cual se requerirá adjuntar la información necesaria en cuanto a aspectos urbanísticos, ambientales, energéticos, de producción y socioeconómicos. Los certificados de ubicación industrial tendrán la vigencia que a continuación se indica:

1. Certificado de ubicación industrial de nuevos asentamientos dos (2) años prorrogables.
2. Los certificados de ubicación industrial que se hayan expedido antes de entrar en vigencia este plan y no tengan términos definidos, tendrán la duración de dos (2) años contados a partir de la publicación del presente plan.

**ARTICULO 111. Negación del Certificado Industrial.** En caso de no ser factible conceder certificado de ubicación industrial a una determinada empresa en funcionamiento, se procederá a fijarle un plazo de un (1) año para su traslado y se comunicará dicha decisión a las autoridades a quienes compete el control.

**ARTICULO 112. Desarrollo Urbanístico o Urbanizacional.** Desarrollo Urbanístico, es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándola de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él, lotes o sectores específicos que cumplan con las normas de construcción vigentes.

Hacen parte de esta categoría, aquellos terrenos que se pretendan subdividir, siempre deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren, recibirán tratamiento especial, dando prelación a los programas de vivienda.

**ARTICULO 113. Desarrollo Urbanizacional Institucional.** Los programas de carácter institucional, educativos, religiosos, de salud o recreativos, tendrán tratamiento especial y se reglamentarán las condiciones y requisitos para su aprobación, según cada caso específico.

Así mismo, serán urbanizaciones aquellos predios que tengan obligaciones de cesiones

de zonas verdes al municipio, independientes de su destinación o uso, recibiendo tratamiento aquellas que ya cuentan con construcciones y que solamente pretenden efectuar adiciones y reformas a lo existente.

**ARTICULO 114. Proceso Parcial de Desarrollo Urbanístico.** Corresponde a aquellos lotes que sin tener exigencias de cesiones, deban efectuar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual harán un trámite parcial de urbanización según el cual se expedirá el respectivo alineamiento para la posterior aprobación de planos, con la información a cerca de las obras a construir y a ceder.

**ARTICULO 115. Clases de Urbanizaciones.** Con base en el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

1. Urbanización Residencial (U. R.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.
2. Urbanización comercial (U. C) Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
3. Urbanización Industrial (U. I.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para el proceso de transformación de materia prima y ensamble de productos y sus usos complementarios.
4. Urbanización Especial (U. E.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.
5. Urbanización Mixta (U. M.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles (Urbanización Residencial – Comercial, Urbanización Comercial – Industrial).

**ARTICULO 116. Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo.** Todo proyecto de urbanización ubicado en zona a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zona ya urbanizada, debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes
2. Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalaciones de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en el área del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las respectivas empresas.
3. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.
4. Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso que estas existan, de conformidad sobre lo dispuesto sobre la materia.
5. Que armonice con los usos previstos en el P. O. T., la zonificación y la microzonificación.
6. Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en terreno natural.

**ARTICULO 117. Volumen de las Edificaciones y Espacios Conexos y Altura.** La altura de las edificaciones estará determinada por las recomendaciones de los estudios de suelos y geológicos, realizados por una firma reconocida y con experiencia de más de cinco (5) años en este tipo de actividad, cuando la edificación tenga más de tres (3) pisos de altura. En todo caso, en zonas de licuación del terreno, la altura no podrá ser mayor de las dos terceras (2/3) partes de la base.

**ARTICULO 118. Lotes Sin Edificar.** En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un cerramiento hasta la altura de 2,50 metros, el cual será construido en material de fachada que no requiera mantenimiento.

El muro respetará los paramentos de construcción definidos en el sector por el alineamiento y acogerá las normas de construcción sismoresistente, que garanticen que el muro no tendrá volcamiento. En las zonas semicampestres, el cerramiento deberá ser transparente.

**ARTICULO 119. Lotes en Proceso de Construcción o Demolición.** Esta clase de predios deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y la debida protección.

**ARTICULO 120. Tratamiento de Muros y Fachadas.** Los muros laterales y posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento debe constar en los planos que acompañen la solicitud.

Cuando no se puede terminar el muro con un tratamiento como el descrito, se permitirá el acabado del bloque ranurado con pintura, o bloque revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento. Ninguna construcción con frente a vía pública puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público

**ARTICULO 121. Ventanas en Muros Sobre Linderos.** La disposición de ventanas sobre linderos tendrá en cuenta:

1. En muros en altura con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá apertura de ventanas para la iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sea medianera. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirven, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado de esta sobre su propio predio.
2. En muros medianeros podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño o la ventana tenga altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado.

**ARTICULO 122. Patios y Vacíos.** Toda construcción que se proyecte, dispondrá para

todos sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de fachada, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan 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 no mida una distancia mayor de 3 metros.

**ARTICULO 123. Dimensiones Mínimas de Patios.** La disposición de patios en las edificaciones tendrá en cuenta:

1. En las edificaciones de vivienda con altura de tres (3) pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros, para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. La dimensión resultante del patio deberá respetarse desde el nivel en que se comience este y deberá conservarse descubierto.
2. En viviendas con un piso, la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima de 4 metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados. Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente, la dimensión mínima del patio será mayor para todos los niveles.
3. Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en lo anterior, se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros, en edificaciones hasta de tres (3) pisos y a tres (3) metros si es de cuatro pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.
4. No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda ubicadas en el mismo nivel o en diferentes niveles de la edificación, si la distancia entre ventanas es inferior a seis (6) metros. Sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellas en los cuales mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres (3) metros.
5. El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas, con un muro cuya altura máxima será la de este piso, en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.
6. En adecuaciones, reformas o legalizaciones de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la oficina de planeación del municipio, previo estudio, podrá aceptar patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

**ARTICULO 124. Fachadas Semicerradas.** La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de 1,60 metros y no permite la visual al exterior.

Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1,60 metros, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo grabado de forma

que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

**ARTICULO 125. Voladizos.** En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la loza de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados así:

1. Frente a vías de servidumbre o peatonales con secciones inferiores a seis (6) metros no se permitirán voladizos.
2. Frente a vías o servidumbres con secciones entre 6 y 12 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0,50 metros.
3. Frente a las vías con sección superior a 12 metros, las edificaciones podrán volar 0,80 metros en paramento cerrado o en balcón.
4. La distancia mínima de seguridad entre el punto más extremo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1,50 metros.
5. Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.
6. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea del paramento definida en primer piso y fijada por el alineamiento.
7. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse 1 metro del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
8. Los lotes que tengan reglamentado retiro lateral o de fondo, podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0,30 metro. Sobre retiros a quebradas, áreas públicas definidas como parque, zonas verdes o recreativas, senderos peatonales de 6 metros mínimos de ancho, la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0,90 metros.
9. Los voladizos sobre ochaves, podrán proyectarse hasta 0,90 metros, tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén a dos pisos en zona residencial y comercial, y de 3,50 metros en la zona central del municipio.
10. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0,50 metros.
11. El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.
12. Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0,90 metros construidos y aprobados antes de la vigencia del P.O.T., que se vayan a adicional, deberán ajustarse a la norma, sólo en la parte a construir.

**ARTICULO 126. Empates Entre Fachadas.** En todas las áreas de actividad comercial, representativas por su valor histórico y cultural, comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones se desarrollarán buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoleas y espacios abiertos o privados dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto requerirá de un estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con los colindantes.

**ARTICULO 127. Aislamiento.** Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

1. Antejardines: Se exigirá un antejardín con un ancho mínimo de 2,0 metros, aún cuando el predio vecino construido tenga una dimensión menor. Con respecto a la edificación vecina, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
2. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.
3. Aislamiento 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 (3) metros o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
4. De edificaciones en lotes de condominio: Serán de un medio como mínimo de la altura del edificio más alto, entre fachadas.

**ARTICULO 128. Ochave.** Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín, al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochave así:

1. Sector residencial: Radio mínimo  $R = (7 - (d+d')/2) (90/@)$ . Donde @ = ángulo interior en grados; d y d' = distancia del borde de la calzada al paramento.  
Sector comercial e industrial:  $R = (9 - (d+d')/2) (90/@)$ .

La tangente para localizar la ochave se calcula con la siguiente expresión:

$T = R \tan (180 - @)/2$ ; donde Rtg es el radio del ochave, @ es el ángulo interior en grados. T se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros.

2. El radio mínimo de ochave en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros. Si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior, se aplicarán estos últimos.
3. Cuando la edificación está en cruce de vías con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá ochave.
4. En todos los casos de ochave se respetará el ancho de los andenes determinados por el radio de giro.

**ARTICULO 129. Partición e Integración de Lotes.** Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación del municipio. Para obtenerla, cada lote deberá cumplir con:

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector.
2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.
3. Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
4. No se admitirá un lote resultante de una partición, afectado al punto que no pueda ser construido.

Toda partición o integración de lote legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al presente P.O.T. no requerirá de trámite ante la oficina de planeación y se le podrá expedir el alineamiento respectivo.

Será discrecional de la oficina de planeación del municipio, la partición de lotes ubicados en la cabecera de corregimiento que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las mejoras, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir prestamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

**ARTICULO 130. Demolición de Edificaciones.** Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá la autorización escrita de la oficina de planeación del municipio siguiendo los procedimientos establecidos.

**ARTICULO 131. Causales de Demolición.** Las construcciones que se encuentren en las situaciones seguidamente relacionadas serán objeto de demolición:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la estabilidad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la oficina de planeación del municipio sea indispensable la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.
2. En los casos que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.
4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y el desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de planeación del municipio no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a usos de depósito a la intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación mecánica o de cualquier otro tipo, o para dejarlo sin ninguna utilización.

No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cívico de la ciudad

**ARTICULO 132. Reformas Adicionales.** Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y

certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito en la oficina de planeación del municipio. Las edificaciones resultantes deben quedar plenamente enmarcadas dentro de las reglamentaciones del presente plan.

**ARTICULO 133. Subdivisión o Adecuación.** Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación para viviendas para lograr mayores densidades cumpliendo con normas, y que no pueden tener el número de celdas de parqueo que le corresponden de acuerdo con lo establecido en este Plan, para la vivienda multifamiliar tendrán un tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos exigidos por unidad de vivienda y será aprobados a juicio de la oficina de planeación.

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas o consultorios y zonas comerciales, podrán contabilizar como área de parqueo el correspondiente antejardín siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones,:

1. Se trate solamente de reformas menores en primero y segundo piso y no se adicione áreas significativas a las edificaciones.
2. La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros, en caso de no tener la dimensión, la edificación se retirará en primer piso, hasta completarla.
3. El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere, se tratarán en piso duro y al mismo nivel. El antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor de un metro y no se podrá adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo.
4. El tratamiento de jardineras y arborización en la zona pública deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluye aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

**ARTICULO 134. Construcción de Andenes.** Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

**ARTICULO 135. Espacio Libre Común.** En predio de tres o más viviendas, particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre del predio, cubierto o descubierta, diferente al del antejardín, el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 20% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativa para juegos de niños, reuniones y otros fines semejantes.

**ARTICULO 136. Antejardines.** Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección, por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento constructivo, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el jardín y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos que por condiciones naturales de topografía presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberá permanecer engramado y arborizado.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros entre el borde interno del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

**ARTICULO 137. Altura Máxima de Edificaciones.** La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción que serán de 10 para zonas residenciales y de 30 para zonas comerciales e institucionales, y de las demás normas que les corresponda según su ubicación en el municipio.

Para efectos de este artículo no se consideran pisos:

1. Los sótanos o semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados a áreas libres comunes para recreación.
2. Un nivel de mezanine siempre y cuando este integrado al primer piso por medio de vacío y escaleras internas al local, que no tenga destinación independiente y no supere el 70% de su área.
3. Un nivel de mezanine, buardilla 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 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.
4. Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, ático, buhardilla) se contabilizará en el índice de construcción, no así los niveles parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea tres (3) pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a diez (10) pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del área del último nivel, el otro 50% podrá ser cubierto por losa.

**ARTICULO 138. Índice de Construcción.** La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación del índice de construcción que es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona donde se ubique el desarrollo. Para alta densidad se aplica un índice del 70%, para densidad media se aplica el 65% y para baja densidad se aplica el 60%. No se consideran como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

1. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.

2. Balcones y marquesinas.
3. Recreación y servicios colectivos.
4. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
5. Piscinas.

**ARTICULO 139. Amoblamiento Urbano.** La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la oficina de planeación del municipio.

**ARTICULO 140. Accesibilidad a los Limitados Físicos.** En todos los proyectos de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social, recreativo, para la expedición de la licencia de construcción, los planos deberán indicar la forma en que habrá de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño, cabina telefónica para los minusválidos, así como áreas para el estacionamiento de sillas y elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista.

Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:

1. Servicios personales especiales.
2. Servicios personales generales, cuando se trata de gimnasios.
3. Centros Médicos.
4. Laboratorios.
5. Establecimientos públicos como oficinas, servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo, centros mayoristas, supermercados y almacenes por departamentos, centros y pasajes comerciales.

**ARTICULO 141. Escaleras.** Las escaleras en las edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Pendiente máxima será determinada por la formula: dos contrahuellas (2ch) mas una huella (h) es igual a 64 centímetros. Contrahuellas máximo de 18 centímetros.
2. El ancho libre mínimo de la escalera será de 1,20 metros, sea esta diseñada con uno o varios tramos.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.
4. Cuando las unidades de destinación estén ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

5. Las escaleras abiertas al exterior y que tengan proyección 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 y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de un buitrón.
7. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.
8. El número de ocupantes por superficie de piso se acumulará de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Sitios de reunión, asambleas, templos, auditorios, teatros, tabernas, salas de cine y afines.	1 M2/persona
Educacionales	2 M2/persona
Laboratorios	4,5 M2/persona
Deportivos en general	3 M2/persona
Comercio primer piso	3 M2/persona
Comercio en pisos superiores	5 M2/persona
Restaurantes	2 M2/persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 M2/persona
Asistencia clínica	8 M2/persona
Asilos, internados	8 M2/persona
Residencias, hoteles	10 M2/persona
Industrial	16 M2/persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores, los determinará la oficina de planeación municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

**ARTICULO 142. Ancho de Escalera.** El ancho mínimo libre será de 1,20 metros. Si la ocupación acumulada es de trescientas personas (300) el ancho mínimo de cada uno de las dos escaleras será de 1,50 metros.

Si la ocupación acumulada se incrementa, por cada 50 personas más, se aumentará el ancho de la sección en 10 centímetros.

Al menos una de las dos escaleras será de incendios si la edificación excede los seis (6) pisos. Se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos horas como mínimo y estará dotada de puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.

Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escalera de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza, si esta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes.

Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, auditorios, colegios, establecimientos públicos, etc., no

podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

En las normas específicas para cada uso, se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

**ARTICULO 143. Licencias de Construcción.** Para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación de edificaciones, de urbanización y de parcelación de terrenos, será preciso proveerse de la correspondiente licencia de construcción expedida por la oficina de planeación del municipio, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredita el pago de los impuestos estipulados. La licencia tendrá una validez de un año prorrogable por un período igual.

Cuando se trate de exoneraciones, se acompañará la nota de la Junta de Impuestos que así lo exprese, el Acuerdo Municipal que lo otorgue o aquella norma de mayor jerarquía que así lo exprese.

**ARTICULO 144. Licencias Provisionales.** No se permitirá la expedición de licencias o permiso provisionales para construir, reparar o adicionar cualquier clase de edificación, lo mismo que la tolerancia de estas actividades sin el pago previo del impuesto correspondiente.

**ARTICULO 145. Situaciones Especiales.** Podrán ser titulares de las licencias de construcción, urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe.

No podrán ser titulares de la licencia de construcción los adquirentes de inmuebles que hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de un permiso.

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

**ARTICULO 146. Responsabilidad.** El titular de la licencia de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**ARTICULO 147. Revocatoria.** La licencia de construcción crea para su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no puede ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito por su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que lo fundamentaren.

**ARTICULO 148. Pérdida de Fuerza Ejecutora.** La licencia de construcción perderá su fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 149. Carácter Transferible.** Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y el nuevo, con el objeto de que se actualice el nombre del titular.

**ARTICULO 150. Tramites Para Urbanizar.** Para la aprobación definitiva de todo proyecto de urbanización, debe cumplir con los siguientes trámites:

1. Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a disponibilidad de servicios públicos, vías obligatorias y normas urbanísticas.
2. Visto bueno provisional de vías y loteo y licencia provisional de construcción, para lo cual deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la licencia ambiental,
3. Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).
4. Dos copias del proyecto general de la urbanización que contenga el loteo, vías obligadas y propuestas por el urbanizador, sección de vías, andenes y zonas verdes.
5. La ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, índice de ocupación y densidad de vivienda, cuadro de áreas, área total del lote.
6. Área destinada a vías, áreas de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos, paz y salvo municipal y escritura del terreno a urbanizar.

**ARTICULO 151. Licencia Definitiva de Urbanización.** Se expide la licencia definitiva de construcción una vez ejecutadas las obras y el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Acta de recibo y entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) ante las entidades respectivas.
2. Acta de recibo y entrega de vías, zonas verdes públicas y andenes ante la oficina de planeación del municipio.
3. Escritura registrada de la cesión de áreas públicas (vías, áreas libres, zonas verdes) al municipio.
4. Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años contados a partir de la entrega oficial al municipio.

El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo e indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

**ARTICULO 152. Vigencia de las Licencias.** La licencia provisional de construcción tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición; la licencia definitiva de construcción tendrá una vigencia permanente.

**ARTICULO 153. Construcciones Especiales.** Las edificaciones especiales como planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además a las normas establecidas en este Acuerdo, a las establecidas por los respectivos ministerios o entidades relacionadas, antes de su aprobación por parte de la oficina de planeación del municipio.

**ARTICULO 154. Tramite Para Reformas o Adiciones.** Las reformas totales o parciales que superen los treinta (30) metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción nueva.

Las reformas menores y las demás adiciones de área se tramitarán cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Licencia de construcción de la edificación.
2. Tarjeta de alineamiento vigente.
3. Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo
4. Localización de la propiedad con identificación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

Una vez cumplidos estos requisitos, se otorgará por parte de la oficina de planeación el permiso único.

**ARTICULO 155. Trámites Para Parcelar.** Para realizar cualquier proyecto de parcelación, el interesado debe cumplir con los siguientes trámites:

1. Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a factibilidad de ubicación en el sitio propuesto, vías obligatorios y normas urbanísticas.
2. Visto bueno provisional de vías y loteo. Para este trámite deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la solicitud de licencia ambiental, loteo, vías obligadas y propuestas por el parcelador, secciones de vías y zonas verdes, ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, cuadro de áreas. La localización y descripción de la fuente de captación de agua potable, es un trámite es de carácter provisional, puesto que CORPOURABA puede llegar a exigir variaciones al proyecto o requerimientos de tipo sanitario, en cuyo caso deberá presentar nuevamente ante la oficina de planeación el proyecto corregido.
3. Certificación del concesión de aguas y aprobación del sistema de disposición de aguas residuales. Este certificado es expedido por CORPOURABA mediante resolución, y tiene por finalidad el controlar además del uso de los recursos de agua potable, la sanidad ambiental general. Su solicitud debe acompañarse del visto bueno provisional de vías y loteo, además de los requisitos exigidos por la Corporación.

**ARTICULO 156. Licencia de Construcción.** Se expide la licencia provisional por parte del municipio, como requisito previo a la iniciación de las obras de parcelación y de la venta de las parcelas. Se deben presentar los siguientes documentos:

1. Escritura registrada del lote.
2. Visto bueno provisional de vías y loteo
3. Paz y salvo municipal.
4. Resolución de concesión de aguas, planos aprobados y licencia de impacto ambiental, expedida por CORPOURABA.
5. Visto bueno expedido por CORPOURABA, sobre las obras ya ejecutadas donde conste que se ha cumplido con:
  - Areas de protección de las corrientes de agua.
  - Areas de obligada reforestación.
  - Sistema de Acueducto.
  - Sistema de disposición y tratamiento de aguas residuales y desechos sólidos.

6. Acta de recibo de las áreas de cesión y las escrituras respectivas.

Pólizas de estabilidad de las obras de parcelación otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años, contados a partir de la entrega oficial al municipio.

**ARTICULO 157. Trámites Para Industria.** Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio municipal, deberá cumplir los siguientes requisitos:

Tramites ante CORPOURABA: Merced de aguas y control de vertimientos de aguas residuales.

Tramites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia: Certificado de potabilidad del agua para consumo doméstico, autorización sanitaria parte agua, autorización de manipulación de alimentos; dependiendo de la actividad a realizar.

Tramites ante la Empresa Antioqueña de Energía: Disponibilidad de energía y aprobación de redes de distribución.

Tramites ante el municipio: Licencia de uso, licencia de construcción y licencia de funcionamiento. Para el otorgamiento de estas licencias, debe cumplir con los trámites anteriores.

**ARTICULO 158. Construcción de Estaciones de Servicio.** Las estaciones de servicio se clasifican en:

1. Estaciones de servicio clase A: Son la que además de vender combustible, tienen instalaciones adecuadas para prestar servicios de lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores, además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.
2. Estaciones de servicio clase B: Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que además tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.
3. Estaciones de servicio clase C: Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustible.

**ARTICULO 159. Ubicación de las Estaciones de Servicio.** Las estaciones de servicio se podrán ubicar en zonas urbanas, suburbanas y rurales, según la reglamentación de usos del suelo ya estipuladas. Para su localización se exige que los tanques de almacenamiento de combustible estén enterrados y conserven la distancia horizontal mínima de 60 metros, contados desde el límite externo de dicho tanque a los templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas y establecimientos similares. En la zona rural esta distancia será de 100 metros.

**ARTICULO 160. Prohibición de Ubicación.** No se permitirá la ubicación de estaciones de servicios en los lotes localizados a una distancia menor de 80 metros, contados a partir del punto inferior de la rampa de puentes o viaductos. En lotes localizados sobre curvas horizontales o verticales que presenten problemas de visibilidad para los usuarios de las

estaciones de servicio.

**ARTICULO 161. Distancia Mínima Entre Estaciones de Servicio.** La distancia mínima entre estaciones de servicio será de 250 metros en el área urbana y de 500 metros en el área rural.

**ARTICULO 162. Acceso a Estaciones de Servicio.** Las entradas y salidas a las estaciones de servicio deben cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Estar debidamente señalizadas. El ancho de las vías de acceso a la estación no podrá ser menor de 7 metros.
2. Las entradas y salidas de las estaciones estarán separadas entre sí como mínimo 12 metros.
3. El diseño geométrico de los accesos a una estación de servicio debe resolverse en forma clara, de tal manera que el tránsito de usuarios no interfiera con la operación de la vía.
4. Las entradas y salidas deben estar diseñadas siguiendo el sentido de la vía con un ángulo de sesenta (60) grados para vías primarias, y de cuarenta y cinco (45) grados para vías secundarias y terciarias. El ángulo se mide desde el borde de la vía hacia el interior de la estación.
5. Todos los elementos constitutivos del acceso deben estar alineados por sardineles o defensas.
6. Ningún elemento constitutivo de acceso, incluyendo el señalamiento, debe presentar obstáculos que afecten la visibilidad o pasen a ser un riesgo.

**ARTICULO 163. Retiros Generales.** Los retiros generales al interior de las estaciones de servicio serán:

1. Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9 metros.
2. La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio será de 8,20 metros; 1,20 metros para circulación peatonal y 7.0 metros para circulación vehicular.
3. Los surtidores, tanques de combustible y depósitos de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6.50 metros de los linderos del lote.

**ARTICULO 164. Retiros con Relación a las Vías.** Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores deberán conservar los siguientes retiros:

1. Sobre vía troncal, un retiro de 30 metros, de los cuales 15 corresponden al derecho de vía nacional y 15 metros correspondientes al retiro a paramento de construcción.
2. Sobre vías primarias, un retiro mínimo de 20 metros.
3. Sobre vías secundarias o colectoras un retiro mínimo de 15 metros.
4. Sobre vías terciarias o de servicio un retiro mínimo de 10 metros.
5. Las estaciones de servicio deberán estar separadas de la vía pública por un andén (2,0 metros mínimo) y una zona verde (2,50 metros).

**ARTICULO 165. Areas.** Las estaciones de servicio, de acuerdo a su clasificación,

deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

Estación clase A	35,0 m de frente	1.200 metros cuadrados
Estación clase B	26,0 m de frente	654 metros cuadrados
Estación clase C	26,0 m de frente	440 metros cuadrados

La estación de servicio deberá destinar el 70% de su área neta a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación, este porcentaje debe conservarse aún después de cualquier reforma.

**ARTICULO 166. Usos del Suelo.** Los usos del suelo establecidos en este capítulo, regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas.

### **CAPITULO III INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS**

**ARTICULO 167. De Las Acciones sobre las Vías.** El Plan de Ordenamiento Territorial define como programas: la elaboración del plan vial, adecuación y modernización de la red vial existente, mantenimiento general y periódico y ampliación de la red vial.

**ARTICULO 168. Plan Vial Subregional.** El Plan Vial consiste en la formulación de un modelo interactivo que sirva como herramienta para construir escenarios y a partir de la evaluación de éstos, disponer los recursos siguiendo un criterio de optimización y desarrollo sostenible, el cual se desarrolla en los siguientes plazos.

Corto plazo: Elaboración del Inventario detallado de la red vial regional y la infraestructura de transporte, Inicio de los estudios de tránsito.

Mediano plazo: Elaboración de estudios de tránsito, origen y destino y construcción del modelo de demanda de movilidad a nivel subregional.

Largo plazo: Modelación de la red vial subregional, Formulación de políticas a corto, mediano y largo plazo acerca del desarrollo de la infraestructura vial y de transporte a nivel regional, teniendo en cuenta los lineamientos generales recomendados por el POT.

**ARTICULO 169. Plan Vial Subregional.** El Plan Vial consiste en la formulación de un modelo interactivo que sirva como herramienta para construir escenarios y a partir de la evaluación de éstos, disponer los recursos siguiendo un criterio de optimización y desarrollo sostenible. La administración municipal propondrá a sus homólogas de la zona norte las acciones necesarias para la elaboración del plan vial subregional, las que se ejecutarán en los siguientes plazos:

Corto plazo: Elaboración del Inventario detallado de la red vial regional y la infraestructura de transporte, Inicio de los estudios de tránsito.

Mediano plazo: Elaboración de estudios de tránsito, origen y destino y construcción del modelo de demanda de movilidad a nivel subregional.

Largo plazo: Modelación de la red vial subregional, Formulación de políticas a corto, mediano y largo plazo acerca del desarrollo de la infraestructura vial y de transporte a nivel regional, teniendo en cuenta los lineamientos generales recomendados por el POT

**ARTICULO 170. Jerarquización vial urbana.** Las vías al interior de la cabecera municipal serán categorizadas de acuerdo a sus características técnicas y funcionales. La RVBU está constituida por tramos de vía que se agruparon en las siguientes categorías de vías: Arterias, Colectoras, De Servicio y Peatonales.

#### **ARTICULO 171. Vías Urbanas. Especificaciones técnicas.**

**1. Las vías arterias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Vías de doble calzada en sector comercial: (sección total, 30.1m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo del separador central: 2.5m
- Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m
- Ancho mínimo andén: 3.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde, una calzada y un separador central.

Vías de doble calzada en sector residencial: (sección total, 31.1m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo del separador central: 2.5m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 2.0m
- Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde, una calzada y un separador central.

Vías de una calzada en sector comercial: (sección total, 20.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m
- Ancho mínimo andén: 3.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde y una calzada

Vías de una calzada en sector residencial: (sección total, 21.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 2.0m
- Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

Los siguientes tramos de vía existentes actualmente en la RVBU serán vías arterias:

Tramo	Desde	Hasta
Carrera 100	Urbanización Monterrey	Unidad deportiva
Calle 97	Troncal	Carrera 112

Los siguientes tramos de vías arterias serán incorporados a la RVBU con el objetivo de dotar de accesibilidad las áreas de expansión urbana y las obras de infraestructura que se tengan proyectadas o que no se encuentran articuladas a la RVBU:

Tramo	Desde	Hasta
Vía perimetral SE	Calle 97, bordeando el perímetro urbano en el sector SE	Troncal (cerca a la escuela de la Madre Laura)

**2. 2. Las vías Colectoras** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Vías de una calzada en sector comercial: (sección total, 19.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 3.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde y una calzada

Vías de una calzada en sector residencial: (sección total, 19.3m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 1.0m
- Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

**Los siguientes tramos de vía existentes actualmente en la RVBU serán vías colectoras:**

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
Carrera 112	Calle 95	Calle 97
Carrera 110	Calle 89	Hospital
Carrera 105	Calle 88	Calle 97
Carrera 102	Calle 85	Calle 97
Carrera 99	Vía perimetral	Calle 92
Carrera 96	Vía perimetral	Troncal
Calle 85	Carrera 93	Carrera 101
Calle 88	Diagonal La Castellana	Carrera 105
Calle 92	Carrera 109	Troncal
Calle 96	Glorieta	Troncal
Calle 98	Carrera 105	Carrera 112
Carrera 105	Glorieta	Hospital
Carrera 104	Glorieta	Hospital
Carrera 104 <sup>a</sup>	Calle 97	Calle 98
Calle 98	Carrera 104a	Troncal
Calle 98	Carrera 93	Troncal
Calle 96	Calle 98	Carrera 86
Carrera 95	Calle 98	Troncal
Carrera 92	Calle 96	Troncal
Carrera 89	Calle 96	Troncal
Carrera 85	Calle 98	Troncal (Brisas del Río)
Carrera 86	Calle 98	Calle 95d
Calle 95d	Carrera 85	Carrera 86
Vía entrada al aeropuerto	Troncal	Aeropuerto

Los siguientes tramos de vías colectoras serán incorporados a la RVBU con el objetivo de dotar de accesibilidad las áreas de expansión urbana y las obras de infraestructura que se tengan proyectadas o que no se encuentran articuladas a la RVBU:

<b>Tramo</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
Carrera 102	Calle 85	Calle 81
Carrera 105	Calle 88	Calle 81
Carrera 110	Vía perimetral	Calle 89
Calle 89	Vía perimetral	Carrera 105
Calle 95	Vía perimetral	Carrera 112
Calle 85	Carrera 101	Carrera 105
Calle 98	Sector expansión SE	Carrera 93
Carrera 83	Calle 98	Troncal
Calle 85	Calle 98	Troncal
Calle 91	Calle 98	Troncal

**3. Las vías de Servicio** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Vías de una calzada en sector comercial: (sección total, 10.0m)

- Ancho calzada: 6.0m
- Ancho mínimo andén: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, y una calzada.

Vías de una calzada en sector residencial: (sección total, 16.0m)

- Ancho calzada: 7.3m
- Ancho mínimo antejardín: 3.0m
- Ancho mínimo andén: 1.0m
- Ancho mínimo zona verde: 1.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

**ARTICULO 172. Vías en áreas de expansión.** Las áreas de expansión urbana que sean incorporadas a la cabecera municipal, deben estar dotadas previamente de accesibilidad por medio de la construcción de las vías arterias y colectoras referenciadas anteriormente. Estos sectores también deben contar con vías de servicio que permitan la circulación vehicular al interior de ellos. La cantidad de vías, su longitud y ubicación dependen del diseño urbanístico del sector. Las especificaciones técnicas de estas vías deberán ajustarse a lo establecido anteriormente

**ARTICULO 173. Vías en áreas de expansión.** Las áreas de expansión urbana que sean incorporadas a la cabecera municipal, deben estar dotadas previamente de accesibilidad por medio de la construcción de las vías arterias y colectoras referenciadas anteriormente. Estos sectores también deberán contar con vías de servicio que permitan la circulación vehicular al interior de ellos. La cantidad de vías, su longitud y ubicación dependen del diseño urbanístico del sector. Las especificaciones técnicas de estas vías deberán ajustarse a lo establecido anteriormente.

**Artículo 174. VIAS PEATONALES.** Todas las vías vehiculares dispondrán paralelamente a la calzada una línea de circulación peatonal llamada andén, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes: 3m para vías arterias en sector comercial, 2m para vías arterias en sector residencial, 3m para vías colectoras en sectores comerciales, 1m para vías colectoras en sectores residenciales, 2m para vías de servicio en sectores comerciales y 1m para vías de servicio en sectores residenciales.

Las secciones de vía que tengan una separación entre paramentos de seis metros o menos, se clasifican como vías peatonales y se prohíbe el tránsito de vehículos automotores a través de ellas.

**ARTICULO 175. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.** constituyen objeto de localización, caracterización y acciones de infraestructura de servicio de agua potable y saneamiento básico, de aseo, recolección y manejo de desechos sólidos y líquidos y el suministro de servicios básicos de electricidad, gas, telefonía pública y domiciliaria, para optimizar la calidad del servicio y atender la totalidad de la población actual y la proyectada de acuerdo a las tasas de crecimiento.

**ARTICULO 176. Optimización Cobertura.** Los estudios y trabajos propenderán por una optimización del servicio y una cobertura del 100% de la población urbana y del 90% de la población rural.

**ARTICULO 177. Areas de Reserva para Redes Primarias.** Constituyen objeto de estas áreas las redes de aducción, entre la bocatoma y el desarenador y entre esta y la planta de tratamiento para potabilización; la conducción entre la planta de tratamiento y el tanque de almacenamiento y entre este y el municipio en el ramal de distribución donde se haga cambio de diámetro, adicionalmente se establecerán las designadas en el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

**ARTICULO 178. Areas de Reserva para Servicios Públicos.** Son áreas requeridas para el desarrollo de infraestructuras necesarias para el suministro de agua tales como captación, tratamiento, almacenamiento, bombeo y distribución del agua para suministro a la población y de los sitios destinados para tratamiento de aguas residuales, lagunas de oxidación, disposición de residuos sólidos. estas forman parte de las áreas de protección del municipio.

**ARTICULO 179. Suelos de protección para servicios públicos,** son aquellos que se requieren para garantizar el caudal y abastecimiento de agua para los acueductos, estos son las subcuencas de las fuentes abastecedoras y los suelos para recarga de acuíferos que en el municipio corresponden a la zona caracterizada como piedemonte, donde no podrán realizarse actividades económicas que atenten contra la conservación del recurso.

**ARTICULO 180. Zonas de Utilidad Pública.** Son aquellas áreas del municipio utilizadas para la extensión de redes de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, disposición de residuos sólidos, las cuales no podrán tener un uso o destinación que impliquen desmejora o afectación del servicio.

La declaratoria de zona de utilidad pública constituye interés público y prevalece sobre el particular.

**ARTICULO 181. Planes Maestros.** son los estudios que contienen todos los diseños hidrosanitarios de los sistemas de acueducto y alcantarillado del municipio.

**ARTICULO 182. Criterios para la Gestión de los Planes.** La gestión de los Planes Maestros se realizará considerando el crecimiento demográfico a mínimo 20 años del municipio para garantizar una vida útil en el mismo tiempo. su contratación se realizará conforme a la ley 80. el municipio revisará y terminará los estudios concernientes en el año siguiente a la entrada en vigencia del presente acuerdo.

El municipio realizará las obras relativas al plan maestro en consideración de prioritarias y obligan a la administración a disponer los distintos instrumentos de financiación necesarios a su consecución y en ningún plazo su construcción superará la vigencia de este plan.

El municipio vigilará y sancionará la ejecución de obras de urbanismo que desconozcan las disposiciones contenidas en el plan maestro.

**ARTICULO 183. Plantas de Tratamiento de Acueducto.** Las Plantas de Tratamiento de Acueducto, garantizarán la potabilización del servicio de acueducto en el municipio.

**ARTICULO 184. Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.** Las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, dispondrán de los medios técnicos necesarios a evitar la contaminación de fuentes de agua.

**ARTICULO 185. Construcción de Acueductos y Mantenimiento..** La construcción de los acueductos, realizará de acuerdo a lo estipulado en el Plan maestro de acueducto del Municipio.

La administración municipal será la encargada de la fiscalización de la revisión periódica del sistema de acueducto, revisándose su óptimo funcionamiento, en cuanto a detectar fugas, conexiones ilegales, estado de la bocatoma y desarenadores, planta de tratamiento de agua potable, tanque de almacenamiento, red de distribución y diferentes análisis físicoquímicos y bacteriológicos del agua para consumo humano de acuerdo a lo estipulado en el decreto 475 de 1998 y la Ley 142 de 1994, donde es competencia de los municipios asegurar que se presten eficientemente los servicios públicos.

**ARTICULO 186. Tratamiento de Aguas Residuales.** En el corto plazo la administración municipal efectuará estudios de diseños y consecución de áreas para la ubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales; la construcción del sistema de tratamiento se realizará en el mediano plazo.

**ARTICULO 187. Ampliación y Mantenimiento de Redes de Alcantarillado.** A más de lo estipulado en el Plan Maestro de Alcantarillado del municipio se realizarán programas de ampliación de la red de desagüe existente, cambio de tuberías por diámetro de descarga insuficiente y por deterioro y mala calidad

**ARTICULO 188. Manejo Integrado de Residuos Sólidos y Líquidos en Fincas.** Para el adecuado manejo de residuos sólidos y líquidos, cada finca o bajo común acuerdo con otras, proveerán su propio sistema de manejo de residuos sólidos y líquidos. Igualmente cada cabecera de corregimiento establecerá un sistema para manejo de residuos sólidos y líquidos.

**ARTICULO 189. Disposición Final De Basuras Y Manejo Adecuado.** Establézcase a un año a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, la reubicación del relleno sanitario municipal. La disposición de residuos sólidos se hará conforme a las normas técnicas y previa una separación de los desechos reciclables en la fuente para lo cual deben realizarse las respectivas campañas de educación cívica y comunitaria y establecer las respectivas sanciones para quienes no acatasen la separación. Implementétese alternativas de uso de los residuos sólidos reutilizables.

En un término que en todo caso no superará el corto plazo se efectuará la adquisición de los terrenos.

**ARTICULO 190. Manejo del Reciclaje de Residuos Sólidos.** En el término de un año la autoridad municipal adoptará la normatividad que defina el sitio y regule la forma de llevarse a cabo la disposición temporal y final del reciclaje.

**ARTICULO 191. Sistema de Espacio Público y Localización.** El Espacio Público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**ARTICULO 192. Espacio Público.** El espacio público comprende los bienes de uso público, destinados al uso o disfrute colectivo, los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

**ARTICULO 193. Elementos Constitutivos Naturales.** Son elementos constitutivos del espacio público las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y el sistema hídrico y demás zonas de protección ambiental relacionadas con cuerpos de agua, áreas de reserva natural y parques naturales determinados en el presente acuerdo para el municipio.

El río Chigorodó en sus franjas de retiro constituye Espacio Público Natural; la autoridad municipal en el mediano plazo diseñará y estructurará un programa de parque lineal público y senderos el cual incluirá acciones de reforestación.

**ARTICULO 194. Elementos Constitutivos Artificiales.** Son elementos constitutivos del espacio público las áreas que conforman los sistemas de circulación vial del Municipio, de escenarios deportivos y culturales existentes, las áreas de cesión obligatoria en las urbanizaciones, parcelaciones y demás actuaciones urbanísticas, así como también las plazas, plazoletas, parques infantiles y antejardines establecidos en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 195. Acciones.** Son acciones a ejecutar en el espacio público, las de conservación; las de afectación de los terrenos que estén por fuera del perímetro urbano y se destinen a él espacio público; las de adecuación que garanticen la calidad de vida de los habitantes del municipio, y las de construcción de nuevos espacios que se provean para suplir la demanda social.

**Artículo 196. Acciones educativas en la cabecera.** En la vigencia del presente Plan se efectuarán en la cabecera municipal acciones de ampliación de la infraestructura existente y en los tiempos seguidamente señalados, tanto en aulas como en la intervención en la Casa de la Cultura.

1) En el corto plazo

- a) Construcción de 3 aulas en la *Escuela Brisas de la Castellana*  
Requiere liberar un área aledaña para destinar un espacio a zona recreativa; además reubicar un tugurio construido sobre el pozo séptico de la escuela. Exige la compra del lote para la ampliación, lo cual implica más presupuesto para suplir sus costos.
- b) Construcción de 3 aulas en la *Escuela 10 de Enero*
- c) Ampliación de infraestructura en el *Instituto Agrícola Urabá*

### Acción

Construcción de 5 aulas.

d) Establecimientos para ser reubicados o anexados a otros por hacinamiento:

⇒ *Escuela Sagrado Corazón de Jesús.*

⇒ *Escuela Nuestro Esfuerzo.*

⇒ *San Sebastian.* Al mediano plazo dicho plantel debe contar con 7 aulas más.

e) Mejoramiento de laboratorios en el *Instituto Agrícola* y el *Liceo Chigorodó.*

2) En el largo plazo

Construcción de un laboratorio en el *José de los Santos Zuñiga.*

**Artículo 197. De la educación no formal.** Se acondicionará el espacio indicado para que surtan efecto las iniciativas organizadas de perseguir la educación no formal en artes y oficios.

Se concertará entre los entes competentes la posibilidad de destinar las instalaciones de la cárcel municipal para tal propósito una vez se desaloje.

**Artículo 198. Casa de la Cultura.** Readequación y ampliación de la Casa de la Cultura

1. Ampliación de los tres metros disponibles que se tienen en la parte trasera del establecimiento.

2. Construcción de dos niveles más.

La ampliación debe destinar espacio para biblioteca, auditorio, 7 salones-talleres, baños, despacho, almacén de implementos, y todo lo necesario para que las actividades culturales tuviesen un lugar desde el cual desarrollarse sin impedimentos (proyecto en curso).

**Artículo 199. Política de Salud en la cabecera.** Teniendo en cuenta que Chigorodó cuenta con suficientes entidades de salud, se velará por el acondicionamiento espacial de su hospital y los puestos de salud para el óptimo funcionamiento de éstos.

**Artículo 200. Red Regional de Servicios en Salud.** En el corto plazo y con la debida concertación con los municipios de la región, se unirán esfuerzos en torno a la Red Regional de Servicios en Salud de la Zona Centro de Urabá, previa consolidación de las redes municipales de salud.

**Artículo 201. Adecuación de la infraestructura para el Bienestar Social.** En el corto plazo se desarrollarán las acciones abajo relacionadas, concernientes al equipamiento necesario a los programas de Bienestar Social.

1) Adecuación y ampliación de la Casa de la Familia

Acción

Adecuar el primer piso de la mitad de la Cruz Roja para instalar la Casa de la Familia. Al mediano plazo construir el segundo piso.

**Artículo 202. Construcción de infraestructura deportiva y recreativa en la cabecera.** Se desarrollarán las siguientes construcciones en infraestructura deportiva y recreativa.

1. Construcción de tribunas en la cancha de fútbol principal.
2. Construcción y mejoramiento de 10 placas deportivas en el municipio: proyecto presentado ante el Departamento y declarado con disponibilidad pero sin viabilidad económica.
3. Construcción de un Coliseo Mayor.
4. Construcción de piscina semiolímpica.
5. Construcción de pista atlética.
6. Construcción de pista de bicicross.

Plazos por definir conforme avance la gestión de la cofinanciación.

**Artículo 203. Readecuación de infraestructura deportiva y recreativa en la cabecera.** Se desarrollarán las siguientes intervenciones en la infraestructura deportiva y recreativa.

1. Reconstrucción de las tribunas y mejoramiento de los muros del Coliseo Menor (Ver situación relacionada con aeropuerto).
2. Readecuación de la cancha de fútbol.

**Artículo 204. Proyectos para placas deportivas.** En el IMDER municipal reposa el proyecto para la construcción de placas polideprotivas en el sector urbano y rural, localizadas de la siguiente manera en la cabecera:

- a) El Bosque.
- b) El Campin.
- c) La Playa.
- d) La Unión (resta dotarla de infraestructura metálica).
- e) La Castellana.

Paragrafo: Lo señalado en el presente articulo se atiende para efectos de su ejecución a la disponibilidad presupuestal que en su momento tenga el municipio a través del IDEMU.

#### **CAPITULO IV PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA**

**ARTICULO 205. Definición.** Plan Parcial aquel plan por el cual se desarrollan y complementan las disposiciones establecidas, en el Plan de Ordenamiento Territorial, áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana y de aquellas definidas para desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**ARTICULO 206. Criterios para las Areas de Aplicación.** Para la definición de áreas destinadas a la aplicación de Planes Parciales, se tendrá en cuenta la coherencia de las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial con la atención integral de los problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

**ARTICULO 207. Planes Parciales.** Son planes parciales a ejecutar :

1. Plan Parcial para la conservación de las áreas ribereñas del río Chigorodó. Se construirá un parque lineal, para lo cual se hace necesario implementar las siguientes acciones: Recuperación de espacios públicos y zonas verdes, construcción de senderos peatonales, construcción de unidades de descarga, reubicación de vivienda, establecimiento de cobertura vegetal, amoblamiento urbano e iluminación.
2. Plan Parcial para el redesarrollo de la zona centro de la cabecera municipal. Este Plan se efectuará con la estructuración de un eje de uso múltiple con vocación comercial e institucional y de servicios, complementado con uso industrial. Se propone la restricción del uso de vivienda para lo cual se hace necesario establecer un adecuado reglamento de usos del suelo para la zona específica, construcción de andenes acorde con el uso comercial, disponer los retiros y espacios destinados al parqueo, cargue y descargue, además de un estudio adecuado del amoblamiento urbano que responda a las actividades comerciales, institucionales y de servicios que predominan en el área.
3. Plan Parcial para el mejoramiento del espacio público y la implementación de equipamiento colectivo e infraestructura básica en el sector sur de la cabecera municipal. En razón de la disponibilidad de área, la gran cantidad de inmuebles ubicados en el sector y la tendencia de desarrollo del municipio, se implementará un conjunto de programas que permitan garantizar un nivel de vida superior para sus habitantes, disponiendo de acciones tales como construcción de centros educativos, de salud y bienestar social, redes de acueducto, alcantarillado y energía, parques y plazoletas para recreación, una estación de bomberos y demás equipamiento necesarios al amoblamiento urbano.
4. Plan Parcial para la reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgo y recuperación de la ribera del río Chigorodó en la cabecera municipal.

Se pretende la reubicación de viviendas asentadas en zona de riesgo en el corto, mediano y largo plazo.

Se deben adelantar acciones tendientes a la reubicación de espacios públicos y zonas verdes, incluyendo las zonas con pendientes mayores de 30 grados, para la construcción de parques lineales y senderos peatonales, además de la construcción de unidades de descarga y obras de arte necesarias que permitan la adecuada utilización de los espacios.

5. Plan Parcial para el mejoramiento integral de los barrios La Playa, La Playita, La Castellana, Camilo Torres y el Bosque. Se realizará a través acciones de extensión de redes, equipamiento, amoblamiento urbano y adecuación y construcción de áreas de esparcimiento.
8. Plan Parcial para el mejoramiento integral prioritario de los Barrios Los Olivos, Don Lucas, La unión, Brisas del Río y Barrio Linares, Dirigido a proveer de amoblamiento y servicios a estos sectores que se identifican como consolidados pero no cuentan con los servicios públicos, por lo que acciones a implementar consistirán en la dotación de redes, equipamiento y amoblamiento urbano, además de la adecuación total de las vías.

9. Plan parcial para el desarrollo de los lotes localizados en la cabecera municipal, y que no se tiene ninguna destinación específica, para ejecutar acciones de urbanización y ocupación y de tal suerte que en el corto plazo se constituyan en parte del tejido urbano municipal, con acciones como la vivienda con densidad media, espacios públicos y amoblamiento urbano.

**ARTICULO 208. Concepto de Unidad de Actuación Urbanística.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada, que deben ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a los propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliario y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTICULO 209. Criterios para la Delimitación y Caracterización de Unidades de Actuación Urbanística.** Las actuaciones urbanísticas requieren:

1. Que su área sea suficiente para llevar a cabo un desarrollo acorde con los objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Un proyecto urbanístico y arquitectónico que responda a las directrices y parámetros de la estrategia señalada para el sector.
3. Estudios de factibilidad técnica, económica, social y financiera que lo sustente.
4. Un planteamiento de los instrumentos de gestión y financiación que van a utilizarse en su ejecución.
5. Un respaldo institucional, público o privado, que permita asegurar su realización.

**ARTICULO 210. Unidades de Actuación Urbanística.** Son Unidades de Actuación Urbanística:

1. Zona de Actividad múltiple con predominio de uso comercial e institucional: Ubicada entre la Troncal, Los barrios La Castellana, Brisas de Urabá, el Bosque, La Bomba Terpel y la Escuela Madre Laura.
2. Zona de actividad múltiple, con predominio de comercial e institucional: Ubicada entre la troncal y los Barrios Linares, Jiménez y El Bosque.
3. La declaración de Urbanización Guatapury (Proban), como área de interés prioritario para que se edifiquen 250 soluciones de vivienda.

## **CAPITULO V VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**ARTICULO 211. Definición.** Son Viviendas de Interés Social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos de acuerdo con el déficit habitacional del municipio cuantías y determinadas por la ley y de conformidad con las políticas del Plan Nacional de Desarrollo.

**ARTICULO 212. Estrategia.** La Vivienda Interés Social tendrá prioridad en la ejecución de los programas de la administración para lo cual se hará una identificación de los terrenos e inmuebles, para lograr una liberación de tierras aptas para edificación, y gestionar la reubicación de asentamientos humanos.

El Alcalde gestionará ante el gobierno central y ante la comunidad internacional recursos para la ejecución de los proyectos relacionados con construcción de vivienda, la cual deberá tener un costo alcanzable para los estratos 1 y 2 como máximo, dotando de una verdadera solución habitacional digna, estructuralmente estable conforme al código de estructuras sismorresistentes y con una distribución de unidad mínima de vivienda como menos.

Los programas adelantados observarán obras de saneamiento básico, tanto de la vivienda como del barrio.

**ARTICULO 213. Programas.** La administración municipal por intermedio del IMVIDES deberá adquirir los terrenos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y ejecutar construcciones de viviendas nuevas, mejoramientos integrales de vivienda, creación del banco de tierras del municipio.

Por intermedio de la oficina de Planeación la administración municipal realizará el control urbano de acuerdo al estatuto de Planeación y a las normas del Plan de ordenamiento territorial contempladas en el Capítulo III del presente Título y adelantará en un término menor a un año después de aprobado el presente plan la nomenclatura del municipio. De igual forma y en el término antes señalado, la administración, por intermedio de la secretaría de obras públicas realizará los trabajos de ampliación, extensión y adecuación de redes hidrosanitarias y de vías necesarias para la ejecución de dichos proyectos.

**ARTICULO 214. Redensificación.** En el mediano plazo se efectuarán programas de redensificación en los barrios Los Olivos y Don Lucas, proveyendo 65 unidades habitacionales. En el mismo término serán adquiridas 11 hectáreas para construir 1090 soluciones de vivienda

En el largo plazo en el sector comprendido por los barrios La unión, Brisas del Río, Linares, Obrero y Montecarlo se efectuarán 145 soluciones de vivienda, previo cubrimiento de redes de acueducto y alcantarillado.

**ARTICULO 215. Reubicación de Vivienda.** Se implementarán programas de reubicación de vivienda atendiendo dos criterios fundamentales:

1. La seguridad de los habitantes asentados en zonas de amenaza alta por inundación o deslizamiento.
2. La recuperación y protección de los recursos naturales como el río Chigorodó, y otras fuentes de agua que atraviesan la cabecera municipal.

**ARTICULO 216. Areas Destinadas a Reubicación de Asentamientos.** La administración municipal deberá adquirir por lo menos dos hectáreas y media (2.5 has) para programas de reubicación en la zona urbana.

Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las corporaciones regionales o a la autoridad ambiental, para su manejo y cuidado de forma tal, que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas.

**ARTICULO 217. Legalización.** La administración municipal implementará mecanismos de tipo metodológico, técnico, administrativo, jurídico y financiero, que permitan la ejecución en forma gradual y progresiva, de programas de legalización, partiendo de un censo detallado, cruzando información con Catastro Departamental y Registro de instrumentos públicos.

Se deben identificar el estado y avance de los trámites pertinentes:

1. Procesos de negociación públicos o privados.(enajenación voluntaria o expropiación)
2. Tramites notariales
3. Trámites en rentas departamentales
4. Trámites en registro de instrumentos públicos
5. Trámites en oficinas de catastro.
6. Trámites ante Planeación municipal para legalización de la construcción y/o funcionamiento.(licencias de construcción)

**ARTICULO 218. Mejoramiento Barrial.** De común acuerdo con las políticas de espacio público, se implementarán programas para el mejoramiento del entorno (vías, conexiones domiciliarias, equipamiento comunitario, etc.)

**PARTE III  
COMPONENTE RURAL**

**TITULO UNICO**

**CAPITULO I  
CLASIFICACION Y ZONIFICACION DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 219. Definición.** Constituyen suelo rural todas aquellas suelos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación o de recursos y actividades análogas.

**ARTICULO 220. Centros Poblados.** Determínese como centro poblado las cabecera corregimental del territorio del municipio de Chigorodó a Barranquillita el cual es el único centro poblado que pertenece a la zona rural.

**ARTÍCULO 221. Corredores Viales de Actividad Múltiple.** Son corredores viales de actividad múltiple en el municipio de Chigorodó, las franjas rurales a lado y lado de la Troncal.

**ARTICULO 222. Zonas de Desarrollo Agrario.** Son suelos de desarrollo agrario los ubicados en la zona plana denominada como abanico aluvial

**ARTICULO 223. Delimitación de los Suelos de Protección y Conservación Ambiental.** Son suelos de protección :

1. Las áreas de retiro de ríos, quebradas, caños y lagunas
2. La vertiente occidental de la Serranía de Abibe
3. La parte alta de la cuenca del río Chigorodó abastecedora del acueducto urbano
4. Los humedales y llanuras inundables del río León
5. El Piedemonte como área de recarga de acuíferos
6. Las áreas con incidencia de amenazas naturales

**ARTICULO 224. Usos en el Suelo Rural.** La regulación de los usos en el suelo rural constituye instrumento indispensable para la protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos y por tanto las disposiciones contenidas en este capítulo se integran para los efectos de modificación a las normas estructurales del Título II, Parte I de este Acuerdo.

**CAPITULO III  
PROTECCION AMBIENTAL Y USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 225. Principios Especiales.** Son principios especiales de la protección ambiental el desarrollo sostenible, la diversidad , la conservación y la protección especial.

**ARTICULO 226. Ecosistemas Estratégicos.** Son Ecosistemas Estratégicos municipales, aquellos que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, culturales o históricos, por los beneficios directos a la población y al desarrollo municipal, y por su factibilidad de manejo.

**ARTÍCULO 227. Tipos de ecosistemas estratégicos.** Los ecosistemas estratégicos se clasifican según las funciones que cumplen dentro del contexto de un desarrollo humano sostenible, así:

1. Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad: Son aquellos cuya función es mantener los equilibrios ecológicos básicos y de riqueza del patrimonio natural; en el primer caso, los de regulación climática e hídrica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera, tales como los humedales. En relación a la riqueza biótica, están referidos a los recursos naturales renovables y los de biodiversidad ecosistémica, de flora, de fauna y microorganismos.
2. Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos: Son aquellos que satisfacen las necesidades de la población en agua, aire, alimentos, energía, recreación y por ende, son factores para alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos de los procesos productivos.
3. Ecosistemas estratégicos de alto riesgo: En esta clasificación están las áreas frágiles y deterioradas propensas a deslizamientos, erosión, inundaciones, sequías e incendios forestales.

**ARTÍCULO 228. Ecosistemas que demandan un tratamiento especial.** Son ecosistemas que demandan un tratamiento especial:

1. Los manglares, estuarios, meandros, ciénagas u otros hábitats similares de recursos hidrobiológicos, así como los cuerpos de agua y zonas aledañas en los cuales se adelanten programas de acuicultura.
2. Los páramos, subpáramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos.
3. El álveo o cauce natural de las corrientes de agua, el lecho de los depósitos naturales de agua, las playas marítimas, fluviales y lacustres, una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho, las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares y los estratos o depósitos de agua subterráneas.

**ARTÍCULO 229. Areas de Protección. Definición.** Son las áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**ARTÍCULO 230. Tipos de Areas de Protección:** Las áreas de protección se clasifican en:

1. Areas de preservación estricta en donde se restringe cualquier actuación humana. Se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad.

2. Areas de Conservación activa: lugares en donde existen recursos en explotación, los cuales serán conservados para evitar su agotamiento.
3. Areas de regeneración y mejoramiento: hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o humanas y que deben ser recuperados o rehabilitados, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

**ARTICULO 231. De los Ecosistemas estratégicos del Municipio de Chigorodó.** Los siguientes constituyen los ecosistemas estratégicos del municipio de Chigorodó:

1. Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad, constituido por : La vertiente occidental de la Serranía de Abibe (cotas 200 a 1100 m.s.n.m) y la llanura aluvial del Río León (márgen derecha).
2. Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos, constituido por: Los suelos del Abanico Aluvial y la cuenca del río Chigorodó.
3. Ecosistemas estratégicos de alto riesgo: Se refiere a los sitios con procesos físico que son naturales como las áreas de deslizamiento e inundaciones.
4. Ecosistemas que demandan un tratamiento especial, constituido por: El Piedemonte de la Serranía de Abibe (cotas 50 a 200 m.s.n.m), los humedales permanentes o temporales (ciénagas y “madreviejas”) asociados a los ríos y fajas paralelas de los mismos cauces permanentes de los ríos León, Chigorodó, Guapá, Juradó y demás quebradas, caños y lagunas.

**ARTICULO 232. De los Usos del Suelo Rural.** Los usos en el suelo rural atenderán lo estipulado en las categorías de Areas de Protección y de Producción Económica.

**ARTÍCULO 233. Areas de protección.** Las áreas de protección son las vertientes y el piedemonte de la Serranía de Abibe, la llanura inundable y los humedales de los ríos León, Chigorodó, Guapá, Juradó y demás márgenes de quebradas, caños y lagunas.

**ARTÍCULO 234. Area de Preservación Estricta de la vertiente de la Serranía de Abibe.** Esta área se define en las vertientes de la Serranía de Abibe a partir de la cota 200 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m) en el sector oriental del municipio de Chigorodó hacia el límite con el departamento de Córdoba hasta los 1000 m.s.n.m en la parte más alta de la Serranía.

**ARTICULO 235. Usos.** Son usos principales en esta área la conservación y la protección. Son usos complementarios la investigación científica, y las prácticas culturales indígenas; son usos restringidos las actividades de esparcimiento pasivo (ecoturismo) y son usos prohibidos las actividades agropecuarias, mineras, la cacería, industriales, el loteo para fines de construcción de vivienda.

**ARTICULO 236. Acciones.** Son acciones para esta área:

La conservación del Bosque de la Serranía de Abibe mediante la adquisición de los predios por parte de los grupos indígenas Emberá.

Se elaborará el proyecto para la consecución de los recursos económicos destinados a la compra y reforestación (art.111 de la ley 99/93 o mecanismos de desarrollo limpio (MDL) del protocolo de Kioto); sensibilización y capacitación de la población afectada, delimitación del área y localización de predios, reubicación y negociación, reforestación y repoblamiento de especies y consolidación del bosque que permite la conservación del corredor biológico en la Serranía de Abibe entre Mutatá y Carepa.

**ARTICULO 237. Area de Conservación Activa del Piedemonte de la Serranía de Abibe.** Constituida por los suelos que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En esta área se presenta la recarga de acuíferos para lo cual se deben implementar formas de producción que permitan disminuir la velocidad superficial del agua de escorrentía, minimizar la evapotranspiración y evitar la contaminación por agroquímicos.

Esta situada en la unidad Piedemonte en alturas comprendidas entre los 60 y 200 m.s.n.m. es un área de economía campesina que puede permitir formas de producción acordes con el manejo en pendientes moderadas como son los sistemas silvopastoriles o agroforestales.

Esta área esta delimitada por los Resguardos de Polines, Yaveraradó, veredas el Coco, el Congo, El Plátano, Guapá arriba, Las mercedes y Juradó arriba.

**ARTICULO 238. Usos.** Son usos principales para esta área, el forestal protector-productor. Son usos complementarios: actividades agrosilvoculturales y recreación contemplativa, vivienda indígena y campesina con máximo de ocupación del 5%. Son usos restringidos: infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas. la explotación minera y de hidrocarburos cuyo ejercicio debe estar sujeta a planes estrictos de manejo ambiental; son usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas, la explotación forestal con prácticas de tala rasa y la ganadería extensiva.

#### **ARTÍCULO 239. Acciones**

Constituye patrimonio cultural y entidades territoriales independientes del municipio y está comprendida en el resguardo de Polines municipio de Chigorodó.

Dentro del año siguiente a la vigencia de este Acuerdo, la autoridad municipal en consulta y concertación con el pueblo de los resguardos detallará los usos relacionados en el artículo siguiente, teniendo en todo caso a más de las costumbres, formas productivas y normas del Pueblo indígena, como principio ordenador, la conservación activa.

**PARAGRAFO.** La conservación definida para esta área refiere al derecho que se reconoce a las comunidades indígenas, que se encuentran asentadas en la zona, de usufructuar según sus usos y costumbres, sus territorios consolidados en los resguardos.

**ARTICULO 240. Area de Conservación Activa Cuenca del río Chigorodó.** Referida a la cuenca abastecedora del río Chigorodó.

La autoridad municipal estudiará en el corto plazo, la implementación de mecanismos de adquisición de predios en esta área de acuerdo con la figura establecida por la ley 99 en su artículo 111.

**ARTICULO 241. Acciones.** En esta área se adelantarán las siguientes acciones:

En el corto plazo se delimitará cartográficamente las microcuencas de mayor interés en la producción hídrica de la cuenca; se sensibilizará, capacitará a la comunidad campesina asentada en el área de la cuenca del río Chigorodó. En el mediano plazo se ejercerán acciones que amplíen la cobertura boscosa en el área de influencia del río; a largo plazo se contará con una cobertura boscosa predominante, así como con un plan de vigilancia y control.

**ARTICULO 242. Usos.** El uso principal para esta área los que contribuyan a su conservación y actividades de subsistencia predominando la reforestación y el favorecimiento de la regeneración natural y recuperación ecológica; son usos complementarios el esparcimiento pasivo, son usos restringidos el aprovechamiento forestal selectivo y la explotación minera que están sujetos a un plan de manejo; son usos prohibidos; la explotación forestal a tala rasa y la ganadería extensivas.

**ARTICULO 243. Areas de preservación estricta de ecosistemas estratégicos de alto riesgo.** En estas se incluyen las áreas frágiles y deterioradas con procesos activos de deslizamientos, erosión e inundaciones. Su delimitación está relacionada con los sitios que presentan fenómenos naturales activos en la actualidad.

**ARTICULO 244. Usos.** Son usos principales en esta área la conservación y la protección. Usos complementario: la reforestación. Usos prohibidos: usos agropecuarios, explotación forestal y usos industriales.

**ARTICULO 245. Areas de Preservación estricta de nacimientos y cuerpos de agua.** Son franjas de suelo ubicadas en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua su protección durante la vigencia del presente Acuerdo no será inferior a 30 metros.

**ARTÍCULO 246. Usos:** son usos principales en esta área la conservación de suelos y la restauración con cobertura boscosa adecuada para la protección de los mismos. Usos complementario: recreación pasiva o contemplativa. Usos restringidos: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura. Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala rasa y rocería de la vegetación.

**ARTICULO 247. Area Protectora de Regeneración y Mejoramiento de retiros de ríos y drenajes naturales.** Referida a los retiros obligatorios de ríos. Comprende entre otros los ríos León, Chigorodó y Chigorodocito, Guapá y Juradó.

En esta área se implementarán la regeneración, conservación y preservación estricta de las zonas de retiro a los cauces de las corrientes de agua de los ríos y quebradas que

permitan la reforestación y reduzcan la contaminación del agua y el incremento de sedimentos.

**ARTICULO 248. Acciones de Recuperación.** La administración emprenderá un plan de acciones de recuperación de las franjas de los ríos, tendiente a dar cumplimiento al Decreto 1449 de 1997, en los siguientes términos:

Corto plazo. Restablecimiento de por lo menos 10 m de las franjas boscosas de las corrientes principales en microcuencas, subcuencas y cuencas.

Mediano plazo. Restablecimiento de por lo menos 20 m de las franjas boscosas en las corrientes principales de las subcuencas y cuencas.

Largo plazo. Restablecimiento de por lo menos 30 m de las franjas boscosas en las corrientes principales de cuencas.

Las franjas boscosas cumplirán con una función protectora; el propietario podrá hacer aprovechamiento selectivo sujeto a un plan de manejo y al restablecimiento de la plantación.

Las acciones y términos previstos en esta disposición, se fijan en la definición de aplicación gradual, eficaz y progresiva de la ley.

**PARAGRAFO.** Lo dispuesto en este artículo, en lo que al sector bananero concierna, será aplicado de conformidad con la concertación con el gremio celebrada y recogida en el proyecto :“Establecimiento de cobertura boscosa en las áreas de retiro de los ríos, quebradas, lagos y arroyos”; contenido en el libro de formulación, el que en sujeción a lo dispuesto por Capítulo I del Título II, Parte I del presente Acuerdo, constituyen parte integrada del Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento.

**ARTICULO 249. De los usos.** En esta área son permitidos los usos de conservación, se restringen los de producción forestal sujetos en todo caso a planes estrictos de manejo y se prohíben los de tala rasa.

**ARTICULO 250. Area protectora de Regeneración y Mejoramiento del Río León.** Comprende las márgenes del río León con la llanura inundable y humedales relacionados.

**ARTICULO 251. Acciones.** Son acciones a ejecutar sobre esa área las dispuestas en el proyecto de Plan de Manejo y Recuperación en la Cuenca del Río León.

Las autoridades municipales apoyarán en sus acciones la propuesta alternativa de declaratoria de cuenca en ordenación que busca la recuperación ambiental y adecuado manejo de las actividades en el río León.

**ARTICULO 252. Usos.** Son usos Principales en esta área la conservación, son usos complementarios las actividades tradicionales de comunidades negras y campesinas, se declaran usos restrictivos la apertura de canales y la desecación de cauces y humedales, la construcción de diques, dragados recavas estará sujeta a planes estrictos de manejo y

la explotación forestal esta sujeta a planes de manejo ambiental y son usos prohibidos la explotación forestal intensiva en áreas naturales.

**ARTÍCULO 253. Areas de Reserva para usos institucionales.** Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se han previsto para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 254. Usos.** El uso principal son los sistemas de tratamiento de agua potable. Son usos complementarios: infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal. Usos restringidos infraestructura de saneamiento, sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Usos prohibidos: industria, minería, agropecuarios y vivienda.

**ARTICULO 255. Areas de Explotación y Producción Económica.** estas áreas se definen como las orientadas al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales susceptibles de explotación económica.

**ARTICULO 256. Area de Producción Agropecuaria Intensiva.** Se encuentra en la unidad de abanico aluvial. En el uso de esta unidad se implementarán técnicas de producción limpia y prácticas de ganadería intensiva, de sistemas silvopastorales, el mejoramiento genético, la ganadería de doble propósito que minimicen el impacto de la actividad sobre el ecosistema, en especial la llanura aluvial y las aguas del río León.

**ARTICULO 257. Usos.** Son usos principales en esta área el agrícola y la ganadería intensiva en el marco de la producción limpia, son usos complementarios: los sistemas silvopastoriles, la vivienda del propietario y establecimientos institucionales de tipo rural. Usos restrictivos la ganadería extensiva, granjas avícolas y porcinas, minería y son usos prohibidos: la explotación forestal intensiva, la apertura y la explotación de pozos de aguas subterráneas sin licencia ambiental, los centros vacacionales, usos industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

**PARAGRAFO I.** Las autoridades municipales velarán porque el uso en esta unidad cumpla con las exigencias de sanidad y preservación, así como con las metas establecidas por el presente Plan en cuanto a utilización de agroquímicos, establecimiento de canales de drenaje, protección y descontaminación de suelos y fuentes de agua y todas aquellas relacionadas con el manejo de los recursos naturales definidas por Corpourabá.

**PARAGRAFO II.** Lo dispuesto en este artículo, en lo que al sector bananero concierna, será aplicado de conformidad con la concertación con el gremio celebrada y recogida en los proyectos :” Regulación regional de la construcción de redes de drenaje y canales artificiales, Descontaminación gradual por desechos de la agroindustria (plásticos: polypropileno, polietileno), Investigación y acción sobre controles biológicos e integrales de plagas, enfermedades y malezas, Recuperación y manejo de la cuenca del río León , Incorporación gradual de abonos orgánicos como parte de un programa de descontaminación que busca reducir la utilización de los agroquímicos fertilizantes contaminantes, Protección de suelos, Programa para el establecimiento de cambios graduales y progresivos en la utilización de agroquímicos menos contaminantes (fungicidas, herbicidas, nematocidas e insecticidas), Manejo integral del recurso de aguas subterráneas, Evaluación de la contaminación de la zona costera en el municipio de Turbo

y el Estudio de impacto que la utilización de agroquímicos ha ocasionado en los habitantes de la región de Uraba”; contenidos en el libro de formulación, el que en sujeción a lo dispuesto por Capítulo I del Título II, Parte I del presente Acuerdo, constituyen parte integrada del Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento.

**ARTÍCULO 258. Suelos de uso agropecuario tradicional en el Piedemonte de la Serranía de Abibe.**

Son las áreas de Piedemonte de la Serranía de Abibe en el sector oriental del área de Producción agropecuaria intensiva. Se caracterizan por poseer suelos con clase agrológica VI y en algunas laderas de pendiente mayor del 50%.

Comprende las veredas El Coco, Chigorodocito, Remigio y Guapá arriba.

**ARTÍCULO 259. Usos.** El Uso principal: el agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor. Usos compatibles: vivienda del propietario y establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y silvicultura. Usos condicionados: Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, explotación minera de materiales de arrastre de los ríos. Usos prohibidos: agricultura mecanizada, usos urbanos e industrias de transformación y manufacturera.

**ARTÍCULO 260. Areas de Producción Forestal**

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Las áreas municipales en las cuales se puede realizar explotación forestal con la aplicación de un plan de manejo es en el Piedemonte de la Serranía de Abibe (50 a 200 m.s.n.m).

La producción forestal esta restringida en las áreas protectoras y regeneradoras del río León en las cuales están sujetas a plan de manejo ambiental. El uso forestal intensivo esta prohibido en las áreas de abanico aluvial y en los retiros de los ríos, quebradas y drenajes y demás áreas naturales.

**ARTÍCULO 261. Usos** El uso principal: es la conservación y establecimiento forestal, usos complementarios: recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada. Usos restringidos: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos complementarios. Uso prohibido: Agrícola mediante cultivo limpio, ganadería extensiva, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

**ARTÍCULO 262. Areas susceptibles de actividades mineras.** Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales.

**ARTÍCULO 263. De los Usos.** Es un uso principal la extracción de materiales de arrastre y metales preciosos de los depósitos de los ríos Chigorodó, Chigorodocito, Guapá y

Juradó sujeto a la licencia minera de explotación y su respectiva licencia ambiental, la explotación de hidrocarburos en el Piedemonte de la Serranía de Abibe (entre las cotas 60 a 200 m.s.n.m) la cual estará sujeta a licencia de explotación o contrato de concesión y su licencia ambiental con la aplicación estricta del Plan de Manejo Ambiental. Respecto a los usos complementarios, restringidos y prohibidos: serán considerados de acuerdo con las condiciones específicas del sitio de explotación así: en ríos los asignados para área de regeneración y mejoramiento de retiros de ríos y quebradas y en Piedemonte los asignados para áreas de conservación activa del Piedemonte de la serranía de Abibe. Usos Prohibidos: se prohíbe la exploración y explotación minera en las áreas de protección municipal: Vertientes de la Serranía de Abibe y Llanura Aluvial del río León y en el Área de producción agropecuaria intensiva del abanico aluvial.

**PARÁGRAFO:** La autoridad municipal a través de la dependencia competente inscribirá en el Registro Minero Nacional, de la Secretaría de Minas y Energía de Antioquia, las áreas con uso minero prohibido de acuerdo con lo definido en la zonificación de uso del suelo rural del municipio de Chigorodó definido en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 264. Área de influencia de la Troncal Urabá.** Son las áreas aledañas al eje vial Medellín-Turbo que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal agrícola y pecuario intensivos, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de la cabecera municipal de Chigorodó.

Se refiere a la franja paralela a la Troncal Urabá en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: Ancho de la franja: 1000 metros y aislamiento ambiental: 15 metros a partir del eje de la vía.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**ARTÍCULO 265. Usos:** El uso principal está constituido por los servicios de ruta (paradores, restaurantes y estacionamientos). Los usos compatibles son los centros de acopio de productos agrícolas para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías. Son usos restringidos: comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Usos prohibidos: industrias, minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y Corpourabá

### **CAPITULO III INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO RURAL VIAS RURALES, CLASIFICACION Y ESPECIFICACIONES**

**ARTICULO 266. Jerarquización vial rural.** La jerarquización de vías es una herramienta que permite establecer prioridades en las medidas de actuación en la red vial

regional. Se utilizará como estrategia general que permea las demás estrategias determinando los grados de prioridad en cada una de las propuestas.

La jerarquía de las vías primarias, secundarias y terciarias, que establece el INVÍAS, la secretaría de obras públicas departamentales, planeación municipal serán determinantes para la jerarquización vial de la región.

**ARTICULO 267. Las vías primarias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

Las vías primarias reunirán las siguientes especificaciones mínimas:

- Ancho mínimo del corredor vial con la faja de protección: 53.7m
- Ancho de la calzada pavimentado: 7.3m
- Ancho bermas: 2.5m
- Ancho cunetas: 0.7m
- Ancho banca: 13.7m
- Ancho franja libre: 5.0m
- Ancho franja corredor boscoso: 15.0m
- Espesor mínimo de afirmado: 0.2m
- Diámetro mínimo obras de drenaje: 36"
- Obras de drenaje: Se dispondrán obras de drenaje en los cruces de la carretera con todos los cauces naturales o artificiales y en los tramos en que no haya cruce con cauces, se dispondrá por lo menos una alcantarilla cada 200m.
- Pendiente máxima: 7%+ 1% en tramos menores de 300m
- Pendiente mínima: 1%
- Longitud mínima de curva vertical: 80m
- Entretangencia mínima en curvas de igual sentido: 60m
- Entretangencia mínima en curvas de sentido contrario: 30m
- Ancho mínimo de puentes y Box – Culvert: 9.1m
- Carga viva de diseño para vehículos: HS20-44, ASSHTO

Son primarios los siguientes tramos de vía en el municipio:

Tramo	Desde	Hasta	Jerarquía	Grado de importancia funcional
Troncal Medellín – Turbo	Rio Juradó	Rio Leoncito	Primaria	Alto

**ARTÍCULO 268. vías secundarias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

- Ancho mínimo del corredor vial con la faja de protección: 38.7m
- Ancho de la calzada: 7.3m
- Ancho cunetas: 0.7m
- Ancho banca: 8.7m

- Ancho franja libre: 5.0m
- Ancho franja corredor boscoso: 10.0m
- Espesor mínimo de afirmado: 0.2m
- Diámetro mínimo obras de drenaje: 36"
- Obras de drenaje: Se dispondrán obras de drenaje en los cruces de la carretera con todos los cauces naturales o artificiales y en los tramos en que no haya cruce con cauces, se dispondrá por lo menos una alcantarilla cada 250m
- Pendiente máxima: 9%+ 2% en tramos menores de 250m
- Pendiente mínima: 1%
- Longitud mínima de curva vertical: 80m
- Entretangencia mínima en curvas de igual sentido: 55m
- Entretangencia mínima en curvas de sentido contrario: 30m
- Ancho mínimo de puentes y Box – Culvert: 8.1m

Carga viva de diseño para vehículos: HS20-44, ASSHTO

No hay tramos de vía secundarios en el municipio de Chigorodó

**ARTÍCULO 269. Vías terciarias** deberán estar ajustadas a las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

- Ancho mínimo del corredor vial con la faja de protección: 27.4m
- Ancho de la calzada: 6.0m
- Ancho cunetas: 0.7m
- Ancho banca: 7.4m
- Ancho franja libre: 3.0m
- Ancho franja corredor boscoso: 7.0m
- Espesor mínimo de afirmado: 0.20m
- Diámetro mínimo obras de drenaje: 24"
- Obras de drenaje: Se dispondrán obras de drenaje en los cruces de la carretera con todos los cauces naturales o artificiales y en los tramos en que no haya cruce con cauces, se dispondrá por lo menos una alcantarilla cada 300m.
- Pendiente máxima: 10%+ 3% en tramos menores de 200m
- Pendiente mínima: 1%
- Longitud mínima de curva vertical: 60m
- Ancho mínimo de puentes y Box – Culvert: 6.0m

Carga viva de diseño para vehículos: HS15-44, ASSHTO

Son terciarios los siguientes tramos de vía en el municipio:

Tramo	Desde	Hasta	Jerarquía	Grado de importancia funcional
Vía a Chigorodocito	Chigorodó	Chigorodocito	Terciaria	Medio
Vía Chigorodó – Zaden	Chigorodó	Zadén	Terciaria	Medio
Vía Los Carambolos	Chigorodó	Finca Lati	Terciaria	Bajo

Chigorodó – Ripea	Chigorodó	Ripea	Terciaria	Bajo
-------------------	-----------	-------	-----------	------

## VIAS PRIVADAS

Son privados los siguientes tramos de vía en el municipio:

Tramo	Desde	Hasta	Jerarquía	Grado de importancia funcional
Comunal Santillana	Troncal (Sur de Chigorodó)	Sur de la quebrada Polines	Privada	Bajo
Comunal Champitas	Troncal (Silos)	Finca Vallecito	Privada	Bajo
Malagón – Puerto Amor	Vía a Zadén (Finca Malagón)	Río León (Puerto Amor)	Privada	Bajo
Panamericana – Guapá León	K2 Panamericana	Guapá León	Privada	Bajo

**Artículo 270. Acciones en lo educativo.** Ampliación locativa en el área rural de Chigorodó.

- 1) Escuela El Vijao  
Construir 5 aulas al mediano plazo.
- 2) Colegio Barranquillita  
Construir 3 aulas al largo plazo.

**Artículo 271. Construcción de áreas deportivas,** según lo determina proyecto del Honorable Concejo Municipal.

1. Champitas.
2. Guapa Puente.
3. Juradó Carretera.
4. Remigio.
5. Malagón.

### En comunidades indígenas

1. Dojura.
2. Chigorodocito.
3. Polines.

**PARTE IV**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS Y DISPOSICIONES VARIAS**

**TITULO I**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**CAPITULO I**  
**ASPECTOS GENERALES**

**ARTICULO 272. Concepto.** Son Normas Complementarias las que desarrollan las actuaciones, programas y proyectos contemplados en las partes general y urbana del Plan de Ordenamiento, así como aquellas que requieren ejecuciones en el corto plazo.

**ARTICULO 273. Asuntos.** Las Normas Complementarias comprenden entre otras: las que regulan operaciones urbanas específicas como la reglamentación de particular de usos del suelo que implementa lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo II, Suelos y Usos Urbanos; las que declaran e identifican inmuebles de construcción prioritaria, las que localizan terrenos para destinar a vivienda de interés social, las que desarrollen planes parciales para unidades de actuación urbanística.

**CAPITULO II**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION**

**ARTICULO. 274. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.** A más de los instrumentos de planeación como planes parciales, definidos en el Capítulo IV, los instrumentos de gestión urbanística refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación.

**ARTICULO. 275. Instrumentos para aumentar o movilizar la oferta de suelo.** La función reguladora del suelo, de facilitación y desarrollo de programas que lo intervengan será ejercida por la autoridad municipal a través de la declaratoria de utilidad pública o interés social sobre los inmuebles particulares comprometidos, con las siguientes figuras:

1. **Enajenación voluntaria.** Forma de adquisición consensual de dominio de inmuebles, declarados de utilidad pública o interés social, por parte del municipio.
2. **Expropiación Judicial.** Forma contenciosa ordinaria civil de adquisición del dominio de inmuebles por parte del municipio cuando fracasa la enajenación voluntaria.
3. **Expropiación por vía administrativa** Forma contenciosa administrativa de adquisición de inmuebles que requiere urgentemente el municipio para el desarrollo de los proyectos definidos en este Plan, procedente a condición de configurarse una circunstancia de emergencia definida por ley.

**ARTICULO 276. Instrumentos para la gestión asociada y el reparto de cargas y beneficios.** Son aquellos que permiten el diseño y gestión integral para una determinada zona del suelo urbano o de expansión facilitando el reparto equitativo de las cargas y beneficios. Identificado por los instrumentos de asociación voluntaria y las unidades de actuación urbanística, las que permiten imponer la actuación asociada a un grupo de propietarios.

Son mecanismos operativos los instrumentos enunciados el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria, cuando se trata de proyectos de implican modificación en la estructura predial inicial, y la cooperación entre partícipes en los demás casos.

**ARTICULO 277. Instrumentos financieros.** Son aquellos dirigidos a orientar la consecución de recursos que aseguren el desarrollo de los proyectos y programas estratégicos y prioritarios que defina el Plan de Ordenamiento. Forman parte de este grupo las rentas propias del municipio, los recursos provenientes del sistema nacional de transferencias, los recursos del crédito, los recursos provenientes de cooperación internacional, recursos provenientes de cooperación con el sector privado o comunitario y los ingresos que puede llegar a generar la planificación y la gestión territorial.

1. **La participación en la plusvalía.** Derecho del municipio a participar de los incrementos de valor del suelo resultante de decisiones urbanísticas sobre su clasificación, uso y potencial de edificabilidad, que incrementan su aprovechamiento.
2. **La contribución por valorización** gravamen real de carácter directo que se impone para recuperar el costo real de construcción de obras de interés público. Guarda una relación directa entre el costo y el beneficio producido.
3. **Los pagarés de reforma Urbana.** Los pagarés de reforma Urbana son títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas, para financiar obras y proyectos urbanísticos que desarrollen, al igual que el costo de adquisición, el pago de la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas mediante los procedimientos de enajenación voluntaria y expropiación judicial.
4. **Los bonos de reforma urbana.** Las entidades p{ublicas tienen también la posibilidad de emitir títulos de deuda pública, denominados Bonos de Reforma Urbana, para financiar los proyectos de desarrollo urbano previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El municipio podrá hacer uso de este instrumento para financiar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la construcción de equipamientos sociales y el desarrollo, mediante reajuste de tierras e integración inmobiliaria, de proyectos tendientes a asegurar los usos requeridos para la consolidación del modelo de ciudad.

### **CAPITULO III INMUEBLES DE DESARROLLO PRIORITARIO**

**ARTICULO 278. Concepto.** Son inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria los que la administración municipal en la vigencia de este plan identifique y localice de conformidad con los criterios relacionados en el artículo siguiente, para obligar a su urbanización, construcción, en los siguientes términos:

1. Los terrenos ubicados en suelo de expansión, de propiedad pública ó privada, declarados como de desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública ó privada, declarados como de desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos ó inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública ó privada declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria .

**ARTICULO 279. PARAMETROS PARA LA IDENTIFICACION Y DECLARACION.** Para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria sobre un inmueble se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La ubicación del inmueble en una zona de desarrollo proyectado.
2. La necesidad de edificación del inmueble para la continuidad de la trama urbana y su desarrollo proyectado.
3. La destinación específica de un inmueble para la promoción, recuperación o conservación del equilibrio en los usos del suelo.
4. Las posibilidades que ofrezca la ubicación del inmueble para orientar el desarrollo y crecimiento urbano hacia esta área.

**PARAGRAFO.** A más de los criterios listados, se deberán considerar las necesidades de dotación de espacio público y equipamientos que presenta el área en que se encuentra ubicado el inmueble, así como la aptitud de éste para cubrir tales necesidades.

De establecerse correspondencia entre necesidades de dotación y aptitud del inmueble para suplirlas, éste se destinará a ellas, apelando a otra figura como la de Unidad de Actuación Urbanística.

## **CAPITULO IV PROGRAMA DE EJECUCION**

**ARTICULO 280. Definición.** El Programa de Ejecución esta constituido por el conjunto de actuaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial definidas para ser ejecutadas en el corto plazo. Estas actuaciones serán consignadas en el respectivo Plan de Desarrollo, que establecerá las prioridades, programación de actividades, asignación global de recursos y entidades responsables para su ejecución. Las inversiones a realizar en estos proyectos se incorporarán al Plan Operativo Anual de Inversiones que precisa para cada vigencia presupuestal las ejecuciones del Plan de Desarrollo.

Constituyen el Programa de Ejecución, los proyectos de la vigencia 2000 de la actual administración y los proyectos a tenerse en cuenta en el próximo Plan de Desarrollo 2001-2003. Los proyectos se encuentran en fases diferenciales de definición, concertación o implementación y están y serán financiados con recursos municipales, recursos del crédito, aportes privados y de cofinanciación que gestione la administración tanto con las entidades departamentales y nacionales, como con la cooperación internacional.

La información relativa al objeto de cada uno de estos proyectos y su estado actual se encuentra consignada en los cuadros anexos.

Este Programa de Ejecución incluye además la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, y está señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente están determinados los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideran prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.

## **TITULO II**

### **DISPOSICIONES VARIAS CAPITULO UNICO**

**ARTICULO 281. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.** Será una instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento territorial; estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, profesionales, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Su conformación y la reglamentación sobre su funcionamiento será expedida por el señor Alcalde en un término de 3 meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo. En todo caso la reglamentación tendrá en cuenta el carácter interinstitucional e intersectorial, la idoneidad de las personas, el ejercicio no remunerado de las funciones.

Las modificaciones o complementación del Plan de Ordenamiento, así como la aprobación de los planes parciales deberá surtir consulta ante este órgano.

**ARTICULO 282. AUTORIZACION.** Autorízase al Alcalde Municipal para que en un término de tres meses, contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, ajuste el Documento Técnico de Soporte y el documento resumen del Plan de Ordenamiento Territorial a lo consagrado en el presente Acuerdo, así como para que ordene y protocolice los planos anexos al mismo.

**ARTICULO 283. VIGENCIA Y DEROGATORIA.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Diego Luis Oquendo Zuñiga  
Presidente Concejo Municipal