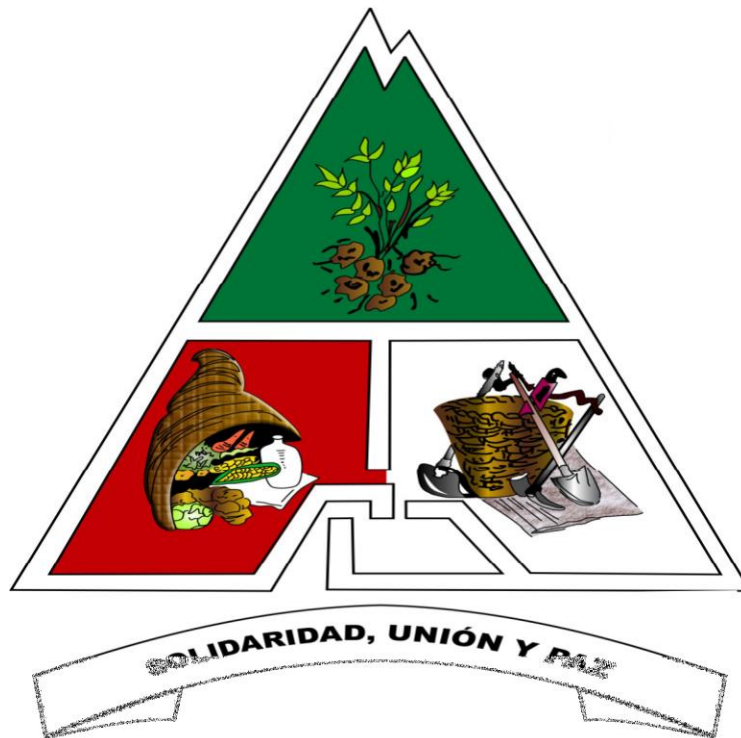


**REVISION EXCEPCIONAL Y AJUSTE DEL PLAN BASICO DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE LA UNIÓN –  
ANTIOQUIA**



**DOCUMENTO  
NORMATIVO  
ACUERDO 014 DE 2018**

**GABINETE  
MUNICIPIO DE LA UNIÓN**

**HUGO BOTERO LOPEZ**

Alcalde

**GABINETE MUNICIPAL  
CONSEJO DE GOBIERNO**

**NORA DE JESÚS RAMIREZ PINEDA**  
Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos

**JULIANA GÓMEZ RODAS**  
Secretaria de Hacienda

**OSSMAN GALLEGU MARULANDA**  
Director Local de Salud

**YESICA QUINTERO MONTOYA**  
Coordinador Técnico Agropecuario

**RICARDO SIERRA**  
Auxiliar Adm. Inst. de Recreación y Deportes –  
DEPORVIDA

**OMAR DE JESÚS RAMIREZ RAMIREZ.**  
Gerente Empresa de Servicios Públicos

**DIEGO ALEJANDRO RESTREPO**  
Comisario de Familia

**LUISA FERNANDA RODRIGUEZ G.**  
Técnico Administrativo de Impuestos

**ESTELLA MEJIA**  
Auxiliar Administrativa Almacén

**BEATRIZ ELENA CORTÉS**  
Auxiliar Administrativa Complementación Alimentaria

**SHIRLEY RODRIGUEZ H.**  
Coordinadora Familias en Acción

**JOHN FREDY CASTAÑO ACEVEDO**  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

**XIOMARA MESA TOBÓN.**  
Secretario de Desarrollo y Bienestar Social

**LUISA FERNANDA HENAO QUINTERO.**  
Director de Comunicaciones

**JOSÉ ALEXANDER PAVAS P**  
Técnico Operativo de Vivienda

**JANET TEJADA**  
Técnico Operativo Promoción Cultural

**ROBINSON RAFAEL.TOVAR**  
Gerente E.S.E. Hospital San Roque

**ANGELA VALENCIA**  
Administrador E.S.E. Hospital San Roque

**MARIA FERNANDA RIOS**  
Corregidora de Mesopotamia

**CAROLINA GÓMEZ**  
Técnico UGAM

**DARLYN VERONICA SUAREZ A.**  
Inspectora Municipal de Policía y Tránsito

**ANGELICA GIL**  
Coordinadora Población Desplazada

2000.02

<b><u>COMISIÓN DEL PLAN -HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL-</u></b>	
DIEGO ALEXANDER TIBAQUIRA C	ADRIAN FERNANDO LÓPEZ P
Concejal	Concejal
EUCARIS MARIA OROZCO V.	JOSÉ MANUEL MORALES
Concejal	Concejal

<b><u>HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL</u></b>		
DIEGO ALEXANDER TIBAQUIRA C	MARCO ANTONIO SERNA A.	SILFREDO CHANIZAS URBANO.
Presidente	Vicepresidente I	Vicepresidente II
EDUAR ARMANDO LOPEZ M	EDISSON LÓPEZ PARIAS	EUCARIS MARIA OROZCO V.
Concejal	Concejal	Concejal
PATRICIA VERA.	ANTONIO JOSÉ GUZMAN O.	ADRIAN FERNANDO LÓPEZ P.
Concejala	Concejal	Concejal
JOSÉ MANUEL MORALES.	EDWIN FERANANDO LÓPEZ P.	
Concejal	Concejal	

**PERSONERIA MUNICIPAL**

JORGE MARIO ALVAREZ BUITRAGO  
Personero

**CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN**

JORGE IVAN ZULUAGA Representante Comerciantes de la Zona Urbana del Municipio	----- Representante del Corregimiento de Mesopotamia
LUIS EVELIO GARCIA OCAMPO Representante de las Juntas de Acción Comunal	SEBASTIÁN DE JESÚS GARCÍA Representante del sector Agrícola
GABINO OSORIO Representante de las Juntas de Acción Comunal	JHONATAN DE JS. MESA GUTIERREZ Representante de la Red De Participación Ciudadana
----- Asociaciones y/o Consejos Direct. de Centros e Inst. Educativas	ANGÉLICA GIL RAMÍREZ Representante de las Juntas Acción Comunal (JAC)
----- Representante de las Instituciones de Educación Pública	LUZ DARY VALENCIA Asociación de Víctimas del Conflicto Armado
ESNEIDER CHAVARRIA GÓMEZ Representante de las Organizaciones Culturales	----- Representante de las Organizaciones Deportivas
----- Sectores Económicos que Agremian o Asocian a los Industriales	BEATRIZ GÓMEZ Representante de las Organizaciones de Mujeres
HORACIO BERNAL Representante del Sector Ecológico	----- Representante de las Madres Comunitarias
----- Representante de las Inst. de Educación Privada	MARIA JOSE BOTERO SALAZAR Representante de las Organizaciones Juveniles
ALBEIRO DE JESUS ARANGO Representante Comerciantes del Corregimiento de Mesopotamia	

## ACUERDO 014 DE 2018

### POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXCEPCIONAL Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN

#### Contenido

PARTE 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES .....	86
ARTÍCULO 1. De la Revisión y Ajuste .....	86
ARTÍCULO 2. Principios Rectores del Plan .....	86
ARTÍCULO 3. Las Normas Básicas Generales para el Municipio .....	87
Artículo 3.1. Las Normas Determinantes.....	87
Artículo 3.2. Las Normas Urbanísticas .....	87
TITULO 1. AREA DE ESTUDIO: OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	90
ARTÍCULO 4. Área de Estudio Objeto del Ordenamiento .....	90
ARTÍCULO 5. El Municipio y la Zona Valles de San Nicolás .....	91
CAPÍTULO 1. ZONA DE VALLES DE SAN NICOLÁS .....	91
ARTÍCULO 6. Generalidades .....	91
Artículo 6.1. Localización.....	91
Artículo 6.2. Extensión .....	91
Artículo 6.3. Límites.....	92
Artículo 6.4. Relieve.....	92
Artículo 6.5. Clima .....	92
Artículo 6.6. Cuencas e Hidrografía .....	92
Artículo 6.7. Conformación .....	93



CAPÍTULO 2.	MUNICIPIO DE LA UNIÓN .....	93
ARTÍCULO 7.	Generalidades .....	93
Artículo 7.1.	Fundación .....	93
Artículo 7.2.	Erección Municipal .....	94
Artículo 7.3.	Gentilicio .....	94
Artículo 7.4.	Localización.....	94
Artículo 7.5.	Extensión .....	94
Artículo 7.6.	Límites.....	94
Artículo 7.7.	Relieve.....	94
Artículo 7.8.	Clima .....	95
Artículo 7.9.	Cuencas e Hidrografía .....	95
Artículo 7.10.	División Político - Administrativa .....	95
Artículo 7.11.	Conectividad Vial.....	96
Artículo 7.12.	Proyecciones Poblacionales .....	96
TÍTULO 2.	ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	100
ARTÍCULO 8.	Elementos Estructurales del Ordenamiento Territorial.....	100
Artículo 8.1.	De Orden Biofísico .....	100
Artículo 8.2.	De Orden Físico Espacial .....	100
Artículo 8.3.	De Orden Político Administrativo .....	100
Artículo 8.4.	De Orden Social .....	101
Artículo 8.5.	De Orden Económico.....	101
TÍTULO 3.	PRINCIPIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	101
ARTÍCULO 9.	De los Principios.....	101

2000.02	
Artículo 9.1.	Principios del Ordenamiento Territorial..... 102
ARTÍCULO 10.	Objetivos del Ordenamiento Territorial .....103
ARTÍCULO 11.	Estrategias del Ordenamiento Territorial .....104
TITULO 4.	INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....106
ARTÍCULO 12.	Concepto .....106
ARTÍCULO 13.	Zonificación .....107
ARTÍCULO 14.	Articulación .....107
ARTÍCULO 15.	Sectorización .....107
ARTÍCULO 16.	Desarrollo Institucional .....108
Artículo 16.1.	Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial..... 108
Artículo 16.2.	Estrategias de Gestión Urbana ..... 108
Artículo 16.3.	Expediente Municipal..... 109
Artículo 16.4.	Sistema de Gestión Territorial ..... 110
Artículo 16.5.	Programa de Pedagogía del Territorio ..... 110
Artículo 16.6.	Sistema de Organización Comunitaria ..... 110
PARTE 2.	COMPONENTE GENERAL .....114
ARTÍCULO 17.	Concepto .....114
TITULO 1.	MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.....114
ARTÍCULO 18.	Visión Territorial .....115
ARTÍCULO 19.	Modelo de Ocupación .....115
ARTÍCULO 20.	Principios Ordenadores del Modelo de Ocupación.....116
ARTÍCULO 21.	Postulados del Modelo de Ocupación .....118

2000.02

Artículo 21.1. Postulados para el Área Urbana .....	118
Artículo 21.2. Postulados para el Área Suburbana .....	120
Artículo 21.3. Postulados para el Área Rural.....	120
<b>TITULO 2. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO.</b>	<b>121</b>
ARTÍCULO 22. Acciones de Organización para una Mejor Competitividad.....	121
ARTÍCULO 23. Acciones Estratégicas para Alcanzar el Desarrollo .....	123
ARTÍCULO 24. Políticas para la Ocupación, Manejo y Aprovechamiento de los Recursos Naturales.....	124
<b>TITULO 3. CONTENIDO ESTRUCTURAL.....</b>	<b>136</b>
<b>CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN ESPACIAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>137</b>
ARTÍCULO 25. Concepto .....	137
ARTÍCULO 26. Suelo Urbano .....	143
Artículo 26.1. Criterios para la Clasificación del Suelo Urbano .....	144
Artículo 26.2. Delimitación del Suelo Urbano en la Cabecera Urbana.....	144
Artículo 26.3. Delimitación del Suelo Urbano en el Corregimiento de Mesopotamia .....	147
ARTÍCULO 27. Suelo de Expansión Urbana.....	148
Artículo 27.1. Criterios para la Clasificación del Suelo de Expansión Urbana .....	149
Artículo 27.2. Delimitación del Suelo de Expansión Urbana en la Cabecera Urbana .....	149
Artículo 27.3. Delimitación del Suelo de Expansión Urbana en el Corregimiento de Mesopotamia.....	150
ARTÍCULO 28. Suelo Rural .....	150
Artículo 28.1. Criterios para la Clasificación del Suelo Rural .....	151
Artículo 28.2. Áreas de Protección dentro del Suelo Rural .....	151
Artículo 28.3. Áreas de Desarrollo Restringido dentro del Suelo.....	163

2000.02

ARTÍCULO 29. Suelo de Protección en Suelo Urbano .....	168
Artículo 29.1. Criterios para la Clasificación del Suelo de Protección .....	168
Artículo 29.2. Delimitación del Suelo de Protección .....	169
<b>CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN</b>	
<b>AMBIENTAL.....</b>	<b>170</b>
ARTÍCULO 30. Áreas de Conservación y Protección Ambiental.....	170
Artículo 30.1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.....	170
Artículo 30.3. Áreas de Manejo Especial .....	171
Artículo 30.4. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica .....	171
ARTÍCULO 31. El Sistema Hidrográfico.....	177
Artículo 31.1. Elementos Estructurantes Naturales del Sistema Hidrográfico. ....	179
Artículo 31.2. De la Red Hídrica del Municipio.....	179
Artículo 31.3. Inventario de Cuencas y Microcuencas del Municipio .....	179
Artículo 31.4. De los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas - POMCAS .....	180
Artículo 31.5. De las Acciones de Manejo del Recurso Hídrico .....	180
Artículo 31.6. De la Protección de las Aguas Superficiales .....	181
ARTÍCULO 32. El Sistema Orográfico .....	181
Artículo 32.1. Elementos Constituyentes Naturales del Sistema Orográfico .....	182
ARTÍCULO 33. Potencialidad Ambiental .....	182
ARTÍCULO 34. Zonas de Amenazas y Riesgos de Desastre .....	184
ARTÍCULO 35. Clasificación Geológica y Geomorfológica .....	184
Artículo 35.1. Marco Geomorfológico Municipal.....	184
Artículo 35.2. Geomorfología de la Zona Urbana .....	186

2000.02

ARTÍCULO 36. Amenazas de Origen Natural .....	187
Artículo 36.1. Amenaza Sísmica .....	188
Artículo 36.2. Amenazas de Origen Hidroclimático .....	188
Artículo 36.3. Amenazas por Procesos Geomorfológicos .....	189
Artículo 36.5. Zonificación de Amenazas de Origen Natural en el Corregimiento de Mesopotamia .....	192
ARTÍCULO 37. Evaluación del Riesgo Geológico .....	192
Artículo 37.1. Evaluación del Riesgo en la Cabecera Urbana .....	193
Artículo 37.2. Evaluación del Riesgo en el Corregimiento de Mesopotamia .....	195
ARTÍCULO 38. Zonas Expuestas a Amenaza y Riesgo de Origen Antrópico en la Cabecera Urbana .....	197
ARTÍCULO 39. Gestión del Riesgo .....	198
Artículo 39.1. Política para la Gestión del Riesgo .....	202
Artículo 39.2. Objetivos de la Gestión del Riesgo .....	202
Artículo 39.3. Estrategias de la Gestión del Riesgo .....	203
Artículo 39.4. Programas de la Política de Gestión del Riesgo .....	204
CAPÍTULO 4. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE .....	211
ARTÍCULO 40. Concepto .....	211
ARTÍCULO 41. Clasificación y Jerarquización del Sistema de Comunicación Urbano Regional y Urbano Municipal .....	212
Artículo 41.1. Clasificación Según la Competencia .....	212
Artículo 41.2. Clasificación Según la Función .....	213
ARTÍCULO 42. Ejes de Competitividad .....	214
Artículo 42.1. Sistema de Ejes Viales Agropecuarios .....	215

2000.02	
Artículo 42.2.	Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios ..... 215
ARTÍCULO 43.	Retiros al Eje de la Vía de Acuerdo con el Tipo de Vía .....215
ARTÍCULO 44.	Inventario Vial Urbano Regional y Urbano Municipal.....218
ARTÍCULO 45.	Plan Vial y de Transporte.....222
Artículo 45.1.	Políticas del Plan Vial y de Transporte..... 222
Artículo 45.2.	Acciones Estratégicas del Plan Vial y de Transporte..... 222
ARTÍCULO 46.	Especificaciones Técnicas.....223
ARTÍCULO 47.	Elementos de las Secciones Viales.....223
ARTÍCULO 48.	Áreas para la Infraestructura Vial Primaria .....223
CAPÍTULO 5.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO .....223
ARTÍCULO 49.	Concepto .....223
ARTÍCULO 50.	Prevalencia.....224
ARTÍCULO 51.	Bienes de Uso Público .....224
ARTÍCULO 52.	Áreas para Parques y Zonas Verdes.....224
ARTÍCULO 53.	Accesibilidad .....224
ARTÍCULO 54.	Índice Mínimo de Espacio Público .....224
ARTÍCULO 55.	Utilización del Espacio Público .....224
ARTÍCULO 56.	Accesibilidad y Disfrute del Espacio Público.....225
ARTÍCULO 57.	Ocupación del Espacio Público.....225
ARTÍCULO 58.	Delimitación del Sistema de Espacio Público .....225
CAPÍTULO 6.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS .....226
ARTÍCULO 59.	Concepto .....226
Artículo 59.1.	Del Sistema de Acueducto ..... 226

2000.02	
Artículo 59.2.	Del Sistema de Alcantarillado ..... 226
Artículo 59.3.	Del Sistema de Aseo ..... 227
Artículo 59.4.	Del Sistema de Energía..... 227
Artículo 59.5.	Del Sistema de Telecomunicaciones ..... 227
Artículo 59.6.	Del Sistema de Gas Combustible y Domiciliario..... 227
ARTÍCULO 60.	Criterios Esenciales para el Ordenamiento de los Servicios Públicos .....228
ARTÍCULO 61.	Criterios de Carácter Físico-Técnico para la Ubicación de los Servicios Públicos .....228
ARTÍCULO 62.	Criterios Ambientales y de Seguridad para la Ubicación de los Servicios Públicos.....229
ARTÍCULO 63.	Elementos Constitutivos del Sistema de Servicios Públicos .....229
ARTÍCULO 64.	Equipamiento para la Prestación de los Servicios Públicos .....229
ARTÍCULO 65.	Consideraciones Especiales para los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado .....230
Artículo 65.1.	Ámbito Espacial de Prestación de los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado 230
Artículo 65.2.	Los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado Asociados a los Aspectos Ambientales y de Espacio Público .....231
ARTÍCULO 66.	Áreas para las Redes Primarias de Servicios Públicos.....231
ARTÍCULO 67.	Afectación al Uso Público para las Redes Primarias de Servicios Públicos.....231
ARTÍCULO 68.	Especificaciones Técnicas para la Prestación de los Servicios Públicos .....232
CAPÍTULO 7.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS .....232
ARTÍCULO 69.	Concepto .....232
ARTÍCULO 70.	Régimen de Propiedad de los Equipamientos.....232

2000.02

ARTÍCULO 71. Clasificación de los Equipamientos .....	232
Artículo 71.1. Equipamiento Social .....	233
Artículo 71.2. Equipamiento Institucional .....	233
Artículo 71.3. Equipamiento Físico o de Infraestructura Física .....	234
Artículo 71.4. Equipamiento Económico .....	234
ARTÍCULO 72. Caracterización de la Infraestructura y los Equipamientos .....	235
CAPÍTULO 8. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO .....	235
ARTÍCULO 73. Concepto .....	235
ARTÍCULO 74. Clasificación del Patrimonio .....	235
ARTÍCULO 75. Categorías de los Bienes de Interés Cultural .....	235
Artículo 75.1. Bienes de Interés Cultural BIC-N.....	236
Artículo 75.2. Bienes de Interés Cultural Municipal Inmueble BIC-M.....	236
Artículo 75.3. Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-.....	236
ARTÍCULO 76. Procedimiento para la Declaratoria de Bienes de Interés Cultural.....	236
Artículo 76.1. De la Acción de Cumplimiento.....	238
ARTÍCULO 77. Áreas.....	238
ARTÍCULO 78. Clases de Intervención.....	238
Artículo 78.1. Conservación .....	238
Artículo 78.2. Adaptación.....	238
Artículo 78.3. Readecuación .....	238
ARTÍCULO 79. Estudios de Patrimonio .....	238
ARTÍCULO 80. Compensación por Valor Patrimonial .....	239
ARTÍCULO 81. Reconstrucción de Inmuebles de Conservación.....	239



2000.02	
ARTÍCULO 82. Mantenimiento de Inmuebles Patrimoniales .....	239
ARTÍCULO 83. Restitución de Elementos Patrimoniales .....	239
CAPÍTULO 9. ASENTAMIENTOS HUMANOS Y SISTEMA HABITACIONAL .....	239
ARTÍCULO 84. Concepto .....	239
ARTÍCULO 85. Criterios Orientadores del Sistema Habitacional .....	240
ARTÍCULO 86. Estrategias del Sistema Habitacional .....	241
ARTÍCULO 87. Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés .....	241
ARTÍCULO 88. Porcentajes Mínimos de Suelo para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo .....	241
CAPÍTULO 10. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES .....	242
ARTÍCULO 89. Concepto .....	242
ARTÍCULO 90. Criterios Básicos para la Definición de los Usos del Suelo .....	242
ARTÍCULO 91. Concepto de Categorías de Usos del Suelo .....	243
ARTÍCULO 92. Concepto de Tipologías de Usos del Suelo .....	243
ARTÍCULO 93. Concepto de Jerarquía de Usos del Suelo .....	243
ARTÍCULO 94. Jerarquías de Usos del Suelo .....	244
PARTE 3. COMPONENTE URBANO .....	244
ARTÍCULO 95. Concepto .....	244
TÍTULO 1. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO .....	245
ARTÍCULO 96. Políticas Sobre Uso y Ocupación del Suelo Urbano .....	245
ARTÍCULO 97. Políticas de Desarrollo Urbano .....	245
Artículo 97.1. Sobre el Perímetro Urbano y la Expansión Urbana .....	245
Artículo 97.2. Sobre el Sistema Vial .....	246

2000.02	
Artículo 97.3.	Sobre el Espacio Público ..... 246
Artículo 97.4.	Sobre los Servicios Públicos ..... 247
Artículo 97.5.	Sobre Sectorización y Usos del Suelo ..... 249
Artículo 97.6.	Sobre Patrimonio Ambiental, Arquitectónico y Natural..... 250
Artículo 97.7.	Sobre Urbanismo..... 250
ARTÍCULO 98.	Políticas de Vivienda.....251
ARTÍCULO 99.	Políticas de Equipamiento Colectivo.....252
TITULO 2.	INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO .....253
CAPÍTULO 1.	ZONIFICACIÓN AMBIENTAL URBANA: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL URBANAS .....254
ARTÍCULO 100.	Políticas para las Áreas de Protección y Conservación Ambiental Urbanas..254
ARTÍCULO 101.	El Sistema Hidrográfico Urbano .....255
ARTÍCULO 102.	El Sistema Orográfico Urbano .....257
ARTÍCULO 103.	Zonas de Reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales .....257
ARTÍCULO 104.	Zonas de Reserva dentro de Perímetros Urbanos del.....257
ARTÍCULO 105.	Zonas Verdes de Servicio para Zonas Urbanas.....257
CAPÍTULO 2.	SISTEMA URBANO VIAL Y DE TRANSPORTE .....258
ARTÍCULO 106.	Concepto .....258
ARTÍCULO 107.	Clasificación y Jerarquización Vial Urbana .....258
ARTÍCULO 108.	Infraestructura Vial y de Transporte Urbano .....260
Artículo 108.1.	Componentes del Plan Vial y de Transporte en la Cabecera Urbana..... 260
Artículo 108.2.	Componentes del Plan Vial y de Transporte en el Corregimiento de Mesopotamia 265

CAPÍTULO 3.	SISTEMA URBANO DE ESPACIO PÚBLICO.....	266
ARTÍCULO 109.	Concepto .....	266
ARTÍCULO 110.	Sistema Urbano de Espacio Público.....	266
Artículo 110.1.	Elementos Constitutivos Naturales .....	266
Artículo 110.2.	Elementos Constitutivos Artificiales .....	267
Artículo 110.3.	Elementos Complementarios.....	273
ARTÍCULO 112.	Red Urbana del Espacio Público, Desarrollo del Proyecto de Parque Lineal Urbano	274
Artículo 112.1.	Características del Parque Lineal Urbano.....	275
Artículo 112.2.	Componentes del Parque Lineal Urbano.....	275
Artículo 112.3.	Lineamientos del Parque Lineal Urbano .....	275
Artículo 112.4.	Construcción del Parque Lineal Urbano .....	276
ARTÍCULO 113.	La Propuesta del Proyecto de Parque Lineal Urbano.....	276
Artículo 113.1.	Zonificación por Tramos del Parque Lineal Urbano.....	276
Artículo 113.2.	Criterios para el Diseño del Parque Lineal Urbano .....	277
Artículo 113.3.	Lineamientos para el Manejo Ambiental del Parque Lineal Urbano .....	277
ARTÍCULO 114.	Elementos de Enlace y Articulación del Sistema de Espacio Público Urbano y rural.....	278
Artículo 114.1.	La Red Vial.....	278
Artículo 114.2.	La Red Hídrica Principal.....	278
ARTÍCULO 115.	Tipos de Actuación sobre los Espacios Públicos Urbanos.....	279
ARTÍCULO 116.	Proyectos de Espacio Público.....	279
Artículo 116.1.	Conservación de Espacio Público Existente .....	279
Artículo 116.2.	Construcción de Espacio Público Proyectado .....	280

CAPÍTULO 4.	SISTEMA URBANO DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	281
ARTÍCULO 117.	Concepto .....	281
ARTÍCULO 118.	Redes Secundarias de Servicios Públicos Domiciliarios .....	281
ARTÍCULO 119.	Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado .....	282
ARTÍCULO 120.	Infraestructura para Redes de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado .....	282
Artículo 120.1.	Acueducto .....	282
Artículo 120.2.	Alcantarillado .....	283
ARTÍCULO 121.	Aseo .....	284
Artículo 121.1.	Aseo Cabecera Urbana .....	285
Artículo 121.2.	Aseo Corregimiento de Mesopotamia .....	285
ARTÍCULO 122.	Sobre la Empresa de Servicios Públicos de La Unión .....	285
ARTÍCULO 123.	Energía .....	285
ARTÍCULO 124.	Telefonía .....	285
ARTÍCULO 125.	Internet .....	286
ARTÍCULO 126.	Gas Natural .....	286
CAPÍTULO 5.	SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS .....	286
ARTÍCULO 127.	Concepto .....	286
ARTÍCULO 128.	Criterios para la Localización del Equipamiento Colectivo .....	286
ARTÍCULO 129.	Inventario y Clasificación del Equipamiento Urbano Existente .....	287
Artículo 129.1.	Inventario y Clasificación de Equipamiento en la Cabecera Urbana .....	287
Artículo 129.2.	Inventario y Clasificación de Equipamiento en el Corregimiento de Mesopotamia .....	289
Artículo 129.3.	Sistema de Equipamientos .....	290

2000.02	
Artículo 129.4. Centros de Equipamiento Colectivo .....	294
Artículo 129.5. Construcción de Equipamiento Colectivo .....	294
ARTÍCULO 130. Equipamiento Urbano Proyectado .....	294
Artículo 130.1. Equipamiento Proyectado en la Cabecera Urbana .....	295
Artículo 130.2. Equipamiento Proyectado en el Corregimiento de Mesopotamia .....	295
CAPÍTULO 6. PATRIMONIO URBANO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO .....	296
ARTÍCULO 131. Zonas para Conservación de los Conjuntos Históricos Culturales Urbanos.....	296
Artículo 131.1. Patrimonio en la Cabecera Urbana.....	297
Artículo 131.2. Patrimonio en el Corregimiento de Mesopotamia .....	298
ARTÍCULO 132. Lista Indicativa de Bienes de Valor Patrimonial .....	299
Adóptese la Lista Indicativa con los inmuebles señalados a continuación según el tipo patrimonial identificado en el Suelo Urbano: .....	299
CAPÍTULO 7. ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA VIVIENDA URBANA.....	300
ARTÍCULO 133. Estrategias y Áreas para Vivienda Urbana.....	300
ARTÍCULO 134. Políticas .....	300
ARTÍCULO 135. Instrumentos de Gestión.....	301
ARTÍCULO 136. Mecanismos para la Reubicación de los Asentamientos en Zonas de Alto Riesgo .....	301
ARTÍCULO 137. Proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria...	301
ARTÍCULO 138. Áreas para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria ..	302
ARTÍCULO 139. Áreas para Vivienda en la Cabecera Urbana .....	303
ARTÍCULO 140. Áreas para Vivienda en el Corregimiento de Mesopotamia .....	303
CAPÍTULO 8. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA URBANA.....	303

2000.02	
ARTÍCULO 141.	Sectorización Área Urbana y de Expansión Urbana .....303
ARTÍCULO 142.	Criterios para la Definición de las Zonas Urbanísticamente Homogéneas - UEF 304
ARTÍCULO 143.	Clasificación de las Zonas Homogéneas – UEF .....304
Artículo 143.2.	Clasificación Específica de las Zonas Homogéneas – UEF en la Cabecera Urbana .....305
ARTÍCULO 144.	División en Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF Urbanas.....305
Artículo 144.1.	UEF Centro: ZU_01 ..... 306
Artículo 144.2.	UEF La Salida: ZU_02 ..... 308
Artículo 144.3.	UEF La Frontera: ZU_03 ..... 308
Artículo 144.4.	UEF El Edén: ZU_04 ..... 308
Artículo 144.5.	UEF Nuevas Urbanizaciones: ZU_05..... 309
Artículo 144.6.	UEF Peñas: ZU_06..... 309
ARTÍCULO 145.	Centros Poblados Urbanos.....309
TITULO 3.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES URBANAS .....310
CAPÍTULO 1.	ZONIFICACIÓN ECONÓMICA URBANA: USOS DEL SUELO URBANO Y ACTIVIDADES URBANAS .....312
ARTÍCULO 146.	Usos del Suelo Urbano .....312
ARTÍCULO 147.	Criterios para la Definición de Usos del Suelo Urbano .....312
ARTÍCULO 148.	Categorías de Usos del Suelo Urbano.....313
Artículo 148.1.	Zona Residencial (ZR) ..... 313
Artículo 148.2.	Zona de Actividad Múltiple (ZAM) ..... 314
Artículo 148.3.	Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional (ZAMCSD) 314
Artículo 148.4.	Corredor de Actividad Múltiple (CAM) ..... 314

2000.02

Artículo 148.5. Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado .....	314
Artículo 148.6. Zona Industrial Liviana (ZIL) .....	314
Artículo 148.7. Zona Ubicada en Suelo de Expansión Urbana (ZSEU) .....	315
Artículo 148.8. Zona de Protección (ZP) .....	315
ARTÍCULO 149. Tipologías de Usos del Suelo Urbano .....	315
Artículo 149.1. Uso Residencial (Vivienda: R) .....	315
Artículo 149.2. Uso Comercial (Comercio: C) .....	316
Artículo 149.3. Uso de Servicios (Servicio: S) .....	316
Artículo 149.4. Uso Industrial (Industria: I) .....	317
Artículo 149.5. Uso Social Obligado (Social: O) .....	318
ARTÍCULO 150. Asignación de Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana ...	318
Artículo 150.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR) .....	318
Artículo 150.2. Usos del Suelo en Zona de Actividad Múltiple (ZAM) .....	319
Artículo 150.3. Usos del Suelo en Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional (ZAMCSD) .....	320
Artículo 150.4. Usos del Suelo en Corredor de Actividad Múltiple (CAM) .....	321
Artículo 150.5. Usos del Suelo en Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado .....	210
Artículo 150.6. Usos del Suelo en Zona Industrial Liviana (ZIL) .....	210
Artículo 150.7. Usos del Suelo en Zona Ubicada en Suelo de Expansión Urbana (ZSEU) .....	211
Artículo 150.8. Usos del Suelo en Zona de Protección (ZP) .....	212
ARTÍCULO 151. Asignación de Usos del Suelo en el Corregimiento de Mesopotamia .....	216
Artículo 151.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR) .....	216
Artículo 151.2. Usos del Suelo en Zona de Actividad Múltiple (ZAM) .....	217

2000.02

Artículo 151.3. Usos del Suelo en Corredor de Actividad Múltiple (CAM).....	218
Artículo 151.4. Usos del Suelo en Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado .....	219
Artículo 151.5. Usos del Suelo en Zona Industrial Liviana (ZIL) .....	220
Artículo 151.6. Usos del Suelo en Zona de Protección (ZP) .....	220
<b>ARTÍCULO 152. Normas Específicas Asociadas.....</b>	<b>220</b>
Artículo 152.1. Normas Asociadas a la Industria.....	220
Artículo 152.2. Normas Asociadas al Uso Educativo .....	221
Artículo 152.3. Normas Asociadas a Estaciones de Servicio: S17.....	222
Artículo 152.4. Normas Asociadas al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos .....	222
<b>ARTÍCULO 153. Usos Existentes Contrarios a esta Reglamentación .....</b>	<b>223</b>
<b>CAPÍTULO 2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>226</b>
ARTÍCULO 154. Concepto .....	226
ARTÍCULO 155. Clasificación de los Tratamientos Urbanísticos.....	226
Artículo 155.1. Tratamiento de Conservación (C) .....	226
Artículo 155.2. Tratamiento de Consolidación (CN).....	227
Artículo 155.3. Tratamiento de Desarrollo (D) .....	228
Artículo 155.4. Renovación Urbana o Redesarrollo (RED).....	229
Artículo 155.5. Mejoramiento Urbano Integral (MI).....	229
ARTÍCULO 156. Definición de Tratamientos Urbanísticos en el Municipio.....	230
Artículo 156.1. Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano .....	230
Artículo 156.2. Tratamientos en Suelo de Expansión Urbana .....	232
<b>CAPÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO ....</b>	<b>233</b>
ARTÍCULO 157. Concepto de Aprovechamientos Urbanísticos .....	234



2000.02	
ARTÍCULO 158.	Concepto de Obligaciones Urbanísticas .....234
ARTÍCULO 159.	Objetivos y Criterios para Fijar Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana .....235
ARTÍCULO 160.	Definiciones para la Aplicación de los Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana.....236
ARTÍCULO 161.	Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana.....237
ARTÍCULO 162.	Porcentaje de Cesiones Urbanísticas Obligatorias.....241
Artículo 162.1.	Compensación de las Áreas de Cesión ..... 241
Artículo 162.2.	Clasificación de las Cesiones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión244
CAPÍTULO 4.	CESIONES Y COMPENSACIONES URBANÍSTICAS.....244
ARTÍCULO 163.	Cesiones Urbanísticas.....245
ARTÍCULO 164.	Determinación de las Áreas de Cesión .....245
Artículo 164.1.	Áreas de Cesión Pública ..... 246
Artículo 164.2.	Obligaciones Especiales ..... 246
ARTÍCULO 165.	Exigencias de la Entrega de Cesiones para Espacio Público y Equipamiento 246
ARTÍCULO 166.	Cesiones Compensatorias .....247
Artículo 166.1.	Compensaciones en Actos de Reconocimiento de Existencia de Edificaciones .....247
ARTÍCULO 167.	De los Diseños Urbanísticos de las Áreas Verdes Recreacionales y Construcciones a Ceder.....247
ARTÍCULO 168.	Delimitación Específica de Zonas Destinadas a Parques y de Zonas Destinadas a Equipamiento Comunal Público.....248
ARTÍCULO 169.	Suelos que no se Constituyen como Áreas de Cesión Públicas .....248
ARTÍCULO 170.	Requisitos para la Entrega de las Cesiones Obligatorias .....248

2000.02	
ARTÍCULO 171.	Incorporación de las Cesiones a Áreas Públicas.....249
ARTÍCULO 172.	Entrega Material de las Áreas de Cesión .....250
ARTÍCULO 173.	Entrega Anticipada de Cesiones.....251
PARTE 4. COMPONENTE RURAL	.....251
ARTÍCULO 174.	Concepto .....251
TITULO 1. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL	.....251
ARTÍCULO 175.	Políticas Generales Sobre Uso y Ocupación del Suelo Rural .....252
ARTÍCULO 176.	Políticas para el Desarrollo Rural .....252
ARTÍCULO 177.	Políticas para los Asentamientos Rurales.....253
ARTÍCULO 178.	Políticas de Manejo Ambiental .....253
ARTÍCULO 179.	Políticas para el Manejo del Uso Agropecuario .....253
TITULO 2. ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL	.....255
ARTÍCULO 180.	Categorías del Suelo Rural .....255
Artículo 180.1.	Categorías de Protección ..... 255
Artículo 180.2.	Categorías de Desarrollo Restringido ..... 256
ARTÍCULO 181.	Ordenamiento Básico para el Desarrollo Sostenible del Suelo Rural Suburbano .....256
Artículo 181.1.	Umbral Máximo de Suburbanización ..... 256
Artículo 181.2.	Unidad Mínima de Actuación (UMA)..... 256
Artículo 181.3.	Definición de Usos..... 257
ARTÍCULO 182.	Servicios Públicos en el Suelo Suburbano .....257
ARTÍCULO 183.	Corredores Viales Suburbanos.....257
Artículo 183.1.	Ordenamiento de los Corredores Viales Suburbanos..... 258

ARTÍCULO 184. Centros Poblados Rurales .....	258
Artículo 184.1. Ordenamiento de los Centros Poblados Rurales .....	259
TITULO 3. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL.....	264
CAPÍTULO 1.    ZONIFICACIÓN AMBIENTAL RURAL: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL RURALES .....	264
ARTÍCULO 185. El Sistema Hidrográfico Rural.....	267
ARTÍCULO 186. El Sistema Orográfico Rural.....	267
Artículo 186.1. Elementos Constituyentes Naturales del Sistema Orográfico Rural.....	267
CAPÍTULO 2.    SISTEMA RURAL VIAL Y DE TRANSPORTE .....	268
ARTÍCULO 187. Concepto .....	268
ARTÍCULO 188. Inventario Vial Rural .....	268
ARTÍCULO 189. Clasificación y Jerarquización Vial Rural .....	270
ARTÍCULO 190. Implementación del Plan Vial y de Transporte Rural.....	270
ARTÍCULO 191. Consideraciones Técnicas para Vías Rurales .....	271
Artículo 191.1. Características Fundamentales.....	272
Artículo 191.2. Definición de las Características Fundamentales.....	272
CAPÍTULO 3.    SISTEMA RURAL DE ESPACIO PÚBLICO .....	275
ARTÍCULO 192. Concepto .....	275
ARTÍCULO 193. El Espacio Público Rural en el Municipio: Espacios de Interés Ambiental ....	276
Artículo 193.1. El Espacio Público del Patrimonio Natural Orográfico.....	277
Artículo 193.2. El Espacio Público del Patrimonio Natural de Bosques Naturales y Ecosistemas Estratégicos .....	277
Artículo 193.3. El Espacio Público del Patrimonio Natural de la Red Hídrica .....	278

CAPÍTULO 4.	SISTEMA RURAL DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	278
ARTÍCULO 194.	Concepto .....	278
ARTÍCULO 195.	Disposiciones sobre Servicios Públicos Rurales .....	278
ARTÍCULO 196.	Disposiciones sobre Desechos Sólidos y Líquidos en Suelo Rural.....	279
ARTÍCULO 197.	Infraestructura de Servicios Públicos en Suelo Rural.....	279
ARTÍCULO 198.	Manejo de Acueductos en Suelo Rural.....	279
ARTÍCULO 199.	Inventario de Acueductos en Suelo Rural .....	280
ARTÍCULO 200.	Tratamiento de Aguas Residuales en Suelo Rural.....	282
ARTÍCULO 201.	Modalidades de Saneamiento en Suelo Rural.....	282
ARTÍCULO 202.	Áreas para el Saneamiento Hídrico en Suelo Rural.....	282
CAPÍTULO 5.	SISTEMA RURAL DE EQUIPAMIENTOS.....	283
ARTÍCULO 203.	Concepto .....	283
ARTÍCULO 204.	Criterios para la Localización de Equipamientos en Suelo Rural .....	283
ARTÍCULO 205.	Equipamiento Asociado a la Gestión de Residuos Sólidos .....	284
Artículo 205.1.	De los Sitios de Disposición Final .....	284
Artículo 205.2.	De los Sistemas de Disposición de Residuos Peligrosos.....	284
Artículo 205.3.	De las Escombreras .....	285
Artículo 205.4.	De las Plantas de Aprovechamiento de Residuos Orgánicos .....	289
Artículo 205.5.	Regulación Ambiental de Cementerios .....	289
ARTÍCULO 206.	Equipamiento Asociado a la Gestión de Residuos Líquidos.....	289
ARTÍCULO 207.	Equipamiento Educativo .....	289
Artículo 207.1.	Inventario de Equipamiento Educativo Rural .....	289

2000.02	
ARTÍCULO 208.	Equipamiento Deportivo y Recreativo .....290
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>PATRIMONIO RURAL HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.....290</b>
ARTÍCULO 209.	Zonas para Conservación de los Conjuntos Históricos y Culturales Rurales .290
ARTÍCULO 210.	Patrimonio .....290
Artículo 210.1.	Patrimonio Natural..... 290
Artículo 210.2.	Patrimonio Arquitectónico..... 291
Artículo 210.3.	Patrimonio Histórico ..... 291
Artículo 210.4.	Patrimonio Turístico ..... 291
<b>CAPÍTULO 7.</b>	<b>DIVISIÓN ADMINISTRATIVA RURAL .....291</b>
ARTÍCULO 211.	Sectorización Área Rural (UEF Rurales) .....292
ARTÍCULO 212.	Sectorización Área Rural (CSC o Núcleo Zonal).....293
Artículo 212.1.	El CSC o Núcleo Zonal como Mecanismo para Dar Prioridad a la Inversión.....294
Artículo 212.2.	El Plan Veredal..... 294
ARTÍCULO 213.	División Veredal .....295
ARTÍCULO 214.	División Corregimental .....296
<b>TÍTULO 4.</b>	<b>NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RURALES .....300</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>ZONIFICACIÓN ECONÓMICA RURAL: USOS DEL SUELO RURAL Y ACTIVIDADES RURALES.....301</b>
ARTÍCULO 215.	Usos del Suelo Rural .....301
Artículo 215.1.	Criterios para la Definición de Usos del Suelo Rural..... 301
ARTÍCULO 216.	Categorías de Usos del Suelo Rural .....302
Artículo 216.1.	Zona de Protección Ambiental (ZPA)..... 302
Artículo 216.2.	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)..... 305

2000.02

Artículo 216.3. Zona Agroforestal (ZAF) .....	271
Artículo 216.4. Zona de Regulación Hídrica (ZRH) .....	274
Artículo 216.5. Zona de Retiro a la Red Hídrica (ZRRH) .....	290
Artículo 216.6. Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) .....	291
Artículo 216.7. Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) .....	291
Artículo 216.8. Zona de Patrimonio Cultural (ZPC) .....	291
Artículo 216.9. Zona de Servicios Públicos (ZSP) .....	291
Artículo 216.10. Zona Suburbana Residencial ZSBR) .....	291
Artículo 216.11. Zona Suburbana Industrial (ZSBI) .....	292
Artículo 216.12. Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI) .....	292
Artículo 216.13. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS) .....	292
Artículo 216.14. Centro Poblado Rural (CPR) .....	293
Artículo 216.15. Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios .....	293
Artículo 216.16. Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado .....	293
Artículo 216.17. Zona de Producción Minera (ZD) .....	294
ARTÍCULO 217. Tipologías de Usos del Suelo Rural .....	298
ARTÍCULO 218. Asignación de Usos del Suelo para el Desarrollo Económico del Área Rural	298
Artículo 218.1. Usos del Suelo en Zona de Protección Ambiental (ZPA) .....	298
Artículo 218.2. Usos del Suelo en Zona de Restauración Ecológica (ZRE) .....	299
Artículo 218.3. Usos del Suelo en Zona Agroforestal (ZAF) .....	299
Artículo 218.4. Usos del Suelo en Zona de Regulación Hídrica (ZRH) .....	300
Artículo 218.5. Usos del Suelo en Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) .....	301
Artículo 218.6. Usos del Suelo en Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) .....	302

2000.02

Artículo 218.7. Usos del Suelo en Zona de Patrimonio Cultural (ZPC) .....	302
Artículo 218.8. Usos del Suelo en Zona de Servicios Públicos (ZSP).....	303
Artículo 218.9. Usos del Suelo en Zona Suburbana Residencial (ZSBR).....	303
Artículo 218.10.Usos del Suelo en Zona Suburbana Industrial (ZSBI) .....	303
Artículo 218.11Usos del Suelo en Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI) . ....	305
Artículo 218.12.Usos del Suelo en Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBC).....	305
Artículo 218.13.Usos del Suelo en Centro Poblado Rural (CPR) . ....	306
Artículo 218.14.Usos del Suelo en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC).	307
Artículo 218.15. Usos del Suelo en Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado.....	307
Artículo 218.16.Usos del Suelo en Zona de Producción Minera (ZD) .....	308
ARTÍCULO 219.Consideraciones Ambientales sobre las Zonas de Competitividad Económica	313
Artículo 219.1. Manejo Ambiental en Zonas Agropecuarias (ZFDA y ZMA).....	313
Artículo 219.2. Manejo Ambiental en Zonas Industriales (ZSBI) .....	314
Artículo 219.3. Manejo Ambiental en Zonas Turísticas y de Comercio y Servicios (CVSBCS) .	314
CAPÍTULO 2. INTERVENCIONES RURALES .....	314
ARTÍCULO 220. Concepto .....	314
ARTÍCULO 221. Tipos de Intervención .....	315
Artículo 221.1. Intervenciones en Suelos de Protección .....	315
Artículo 221.2. Intervenciones en Suelos de Desarrollo Restringido .....	321
CAPÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL.....	324
ARTÍCULO 222. Aprovechamientos Urbanísticos en Suelo Rural .....	324
Artículo 222.1. Asignación de Densidades Habitacionales en Suelo Rural .....	324

2000.02	
Artículo 222.2. Asignación de Índices de Ocupación en Suelo Rural .....	325
Artículo 222.3. Determinación de Alturas en Suelo Rural .....	327
ARTÍCULO 223. Obligaciones Urbanísticas en Suelo Rural .....	327
ARTÍCULO 224. Tipos de Cesiones Urbanísticas en Suelo Rural de Desarrollo Restringido	328
ARTÍCULO 225. Cesiones Obligatorias en Suelo Rural .....	330
Artículo 225.1. Cesiones Obligatorias en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC).....	331
Artículo 225.2. Cesiones Obligatorias en Zona Suburbana Residencial (ZSBR) .....	334
Artículo 225.3. Cesiones Obligatorias para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano .....	336
Artículo 225.4. Cesiones Obligatorias para Loteos o Subdivisiones que No Requieran Obras de Urbanismo.....	340
ARTÍCULO 226. Áreas Mínimas de Lote en Suelo Rural .....	340
Artículo 226.1. Áreas Mínimas de Lote para el Suelo de Protección .....	341
Artículo 226.2. Áreas Mínimas de Lote para el Suelo de Desarrollo Restringido.....	342
Artículo 226.3. Otras Disposiciones para la Subdivisión Predial en Suelo Rural.....	344
ARTÍCULO 227. Disposiciones para el Suelo Rural no Suburbano .....	344
Artículo 227.1. Áreas de Actividad Industrial en Suelo Rural no Suburbano .....	344
Artículo 227.2. Normas para el Suelo Rural no Suburbano .....	345
Artículo 227.3. Normas Específicas para Horticultura .....	345
ARTÍCULO 228. Obligaciones Adicionales de los Proyectos en Suelo Rural.....	346
PARTE 5. SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL .....	347
ARTÍCULO 229. Concepto .....	347
ARTÍCULO 230. El Escenario Financiero Municipal .....	348



2000.02	
Artículo 230.1. Fuentes de Financiación Municipal .....	348
Artículo 230.2. Estrategias para Aumentar los Recursos Propios del Municipio a Través del PBOT.....	349
Artículo 230.3. Obtención de Inversión para el PBOT.....	349
Artículo 230.4. Cofinanciación Internacional .....	350
ARTÍCULO 231. El Portafolio de Proyectos Municipales .....	350
ARTÍCULO 232. Programa de Ejecución del PBOT.....	350
Artículo 232.1. Proyectos Estratégicos .....	361
Artículo 232.2. Contenido del Plan Veredal .....	362
PARTE 6. MANUAL DE URBANISMO .....	331
ARTÍCULO 233. Concepto .....	331
TITULO 1. DE LAS DEFINICIONES BÁSICAS .....	331
ARTÍCULO 234. Glosario .....	331
Artículo 234.1. Glosario General de Términos .....	331
Artículo 234.2. Glosario de Términos Físico-Bióticos.....	354
Artículo 234.3. Glosario de Términos Viales.....	361
Artículo 234.4. Glosario de Términos Económicos .....	365
Artículo 234.5. Glosario de Términos Sociales .....	362
TITULO 2. PLAN VIAL DIRECTOR .....	365
CAPÍTULO 1. DE LA NOMENCLATURA.....	365
ARTÍCULO 235. Identificación de las Vías.....	365
ARTÍCULO 236. Nomenclatura Vial.....	365
Artículo 236.1. Calles.....	365

2000.02

Artículo 236.2. Carreras.....	365
Artículo 236.3. Transversales .....	365
Artículo 236.4. Diagonales .....	366
Artículo 236.5. Senderos .....	366
Artículo 236.6. Pasaje Comercial .....	366
Artículo 236.7. Numeración de Calles y Carreras.....	366
Artículo 236.8. Numeración de Transversales y Diagonales.....	366
ARTÍCULO 237. Nomenclatura Catastral .....	366
Artículo 237.1. Numeración de Manzanas .....	366
Artículo 237.2. Numeración de Lotes .....	367
ARTÍCULO 238. Nomenclatura Urbana.....	367
Artículo 238.1. Numeración de Edificios .....	367
Artículo 238.2. Numeración Interna de Edificaciones.....	367
Artículo 238.3. Numeración de Pasajes y Centros Comerciales .....	368
ARTÍCULO 239. Criterios para la Asignación de Nomenclatura.....	368
ARTÍCULO 240. Competencia.....	368
ARTÍCULO 241. Especificaciones de las Placas de Dirección Vial y Toponimia.....	369
Artículo 241.1. Señalización Urbana .....	369
ARTÍCULO 242. Colocación de Placas para Edificaciones .....	369
ARTÍCULO 243. Bases para la Asignación de Nomenclatura .....	369
ARTÍCULO 244. De la Nomenclatura Actual .....	369
ARTÍCULO 245. Cambios de la Nomenclatura .....	370
Artículo 245.1. Responsabilidad de los Propietarios.....	370

CAPÍTULO 2.	ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA .....	370
ARTÍCULO 246.	Diseño de las Vías .....	370
Artículo 246.1.	Diseño de Vías Colectoras -Secundarias- y de Servicio -Terciarias- .....	371
Artículo 246.2.	Diseño de Rasantes .....	371
ARTÍCULO 247.	Especificaciones y Secciones Mínimas de las Vías .....	371
Artículo 247.1.	Dimensión Mínima Vial .....	371
Artículo 247.2.	Especificaciones para Vías Urbanas.....	372
Artículo 247.4.	Vías para Transporte Público Colectivo.....	374
Artículo 247.5.	Vías sin Salida .....	375
ARTÍCULO 248.	Pendientes Viales.....	375
ARTÍCULO 249.	Intersección Vial .....	375
ARTÍCULO 250.	Andenes .....	376
Artículo 250.1.	Especificaciones de Andenes .....	376
Artículo 250.2.	Longitud Máxima de Senderos Peatonales .....	377
ARTÍCULO 251.	Radio de Ochava .....	377
ARTÍCULO 252.	Radio Mínimo de Giro .....	378
ARTÍCULO 253.	Construcción de Reductores de Velocidad.....	378
CAPÍTULO 3.	CONSTRUCCIÓN DE LAS VIAS .....	378
ARTÍCULO 254.	Construcción de las Vías.....	378
ARTÍCULO 255.	Normas de Construcción para Vías.....	379
Artículo 255.1.	Construcción de un Tramo de Vía Obligada .....	379
Artículo 255.1.	Construcción de la Sección Transversal de una Vía Obligada.....	380
ARTÍCULO 256.	Vías de Servicio o Terciarias Paralelas a Vías Principales.....	380

2000.02	
ARTÍCULO 257.	Puntos y Zonas de Conflicto Vial.....380
ARTÍCULO 258.	Comité de Proyectos Viales.....380
TITULO 3.	NORMAS GENERALES.....382
ARTÍCULO 259.	Concepto.....382
CAPÍTULO 1.	ACCESIBILIDAD, RETIROS E ILUMINACIÓN.....382
ARTÍCULO 260.	Aguas Lluvias.....382
ARTÍCULO 261.	Aleros .....382
ARTÍCULO 262.	Balcones, Voladizos o Cuerpo Volados.....382
Artículo 262.1.	Marquesinas y Parasoles..... 383
ARTÍCULO 263.	Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.....384
Artículo 263.1.	Aplicación de las Normas de Accesibilidad al Espacio Público, a los Edificios de Uso Público y a la Vivienda ..... 384
ARTÍCULO 264.	Cerramiento de Lotes (o Lotes sin Edificar).....385
Artículo 264.1.	Lotes en Proceso de Construcción o Demolición..... 385
ARTÍCULO 265.	Cubiertas .....385
ARTÍCULO 266.	Escaleras.....386
ARTÍCULO 267.	Salidas y Circulaciones Internas .....387
Artículo 267.1.	Número de Salidas según Tipo de Espacio ..... 387
Artículo 267.2.	Rampas de Uso Peatonal ..... 388
ARTÍCULO 268.	Iluminación y Ventilación .....388
ARTÍCULO 269.	Muros Medianeros .....388
ARTÍCULO 270.	Sección de Vías .....389
ARTÍCULO 271.	Semisótanos.....389

2000.02	
ARTÍCULO 272.	Estructura Sismorresistente .....389
ARTÍCULO 273.	Patios y Vacíos .....390
ARTÍCULO 274.	Puertas y Ventanas .....390
ARTÍCULO 275.	Servicios Públicos Domiciliarios .....390
ARTÍCULO 276.	Seguridad Contra Incendios .....391
Artículo 276.1.	Ascensores ..... 392
ARTÍCULO 277.	Retiros Obligatorios .....392
Artículo 277.1.	Retiros a Vías ..... 392
Artículo 277.2.	Retiros a Corrientes Hídricas y Nacimientos ..... 393
Artículo 277.3.	Retiros en Áreas para la Instalación y Mantenimiento de Servicios Públicos Básicos .....397
CAPÍTULO 2.	AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS .....400
ARTÍCULO 278.	Aislamientos.....400
Artículo 278.1.	Antejardín ..... 400
Artículo 278.2.	Aislamiento Visual ..... 401
Artículo 278.3.	Aislamiento Visual entre Edificios ..... 401
Artículo 278.4.	Aislamiento Acústico ..... 401
ARTÍCULO 279.	Portales o Pórticos.....404
ARTÍCULO 280.	Tratamiento de los Muros Laterales, Posteriores y Fachadas.....404
Artículo 280.1.	Ventanas en Muros Sobre Linderos..... 404
ARTÍCULO 281.	Alturas .....405
CAPÍTULO 3.	NORMAS ESPECÍFICAS .....405
ARTÍCULO 282.	Vivienda.....405

2000.02	
ARTÍCULO 283.	Normas de Habitabilidad.....406
ARTÍCULO 284.	Normas Mínimas y Máximas.....406
ARTÍCULO 285.	Área Mínima de Vivienda .....406
ARTÍCULO 286.	Edificio de Apartamentos.....407
ARTÍCULO 287.	Área Mínima de Apartamentos.....407
ARTÍCULO 288.	Apartaestudios.....407
ARTÍCULO 289.	Parqueaderos.....407
Artículo 289.1.	Normas para Parqueaderos Públicos ..... 409
CAPÍTULO 4.	ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACIÓN .....411
ARTÍCULO 290.	Ubicación .....411
ARTÍCULO 291.	Definición de Urbanización .....411
ARTÍCULO 292.	Niveles de Urbanización .....411
Artículo 292.1.	Proyectos Completos ..... 411
Artículo 292.2.	Proyectos de Desarrollo Progresivo ..... 411
ARTÍCULO 293.	Requisito de Conexión a Redes Matrices o Primarias.....411
ARTÍCULO 294.	Terrenos no Urbanizables .....412
ARTÍCULO 295.	Cursos de Agua en Urbanizaciones.....412
ARTÍCULO 296.	Rellenos.....412
ARTÍCULO 297.	Manzana.....412
ARTÍCULO 298.	Supermanzana .....413
ARTÍCULO 299.	Servidumbre para Redes de Servicios Públicos.....413
ARTÍCULO 300.	Vías Vehiculares y Peatonales.....413
ARTÍCULO 301.	Características Geométricas de las Vías Locales .....413

2000.02	
ARTÍCULO 302.	Redes de Servicios Públicos .....413
ARTÍCULO 303.	Urbanización Según el Área de Dominio Privado.....414
ARTÍCULO 304.	Requisitos de Lotes Individuales.....414
ARTÍCULO 305.	Requisitos de Conjuntos Arquitectónicos en Condominio .....414
ARTÍCULO 306.	Requisitos de Construcción.....414
ARTÍCULO 307.	Disposición de Parqueaderos en Urbanizaciones .....414
ARTÍCULO 308	Condiciones de Conjuntos Arquitectónicos Urbanísticos.....416
ARTÍCULO 309.	Retiros Obligatorios Mínimos .....416
ARTÍCULO 310.	Unidades Inmobiliarias Cerradas .....416
Artículo 310.1.	Requisitos para Unidades Inmobiliarias Cerradas ..... 416
ARTÍCULO 311.	Tratamiento Ambiental de Zonas Urbanizables.....417
CAPÍTULO 5.	CLASIFICACIÓN GENERAL PARA INDUSTRIA.....418
ARTÍCULO 312.	Clasificación de Industrias según Tamaño.....418
TITULO 4.	NORMAS COMPLEMENTARIAS .....419
ARTÍCULO 313.	Concepto.....419
CAPÍTULO 1.	PREDIOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.....420
ARTÍCULO 314.	Concepto.....420
ARTÍCULO 315.	Identificación de Predios de Desarrollo y Construcción Prioritaria.....420
CAPÍTULO 2.	PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA Y REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.....421
ARTÍCULO 316.	Concepto.....421
ARTÍCULO 317.	Criterios de la Normatividad .....421
ARTÍCULO 318.	Ejecutores .....422

2000.02	
ARTÍCULO 319.	Localización .....422
ARTÍCULO 320.	Áreas Mínimas de Lote .....422
ARTÍCULO 321.	Normas Especiales .....423
ARTÍCULO 322.	Participación del Municipio en Programas de Vivienda de Interés Social .....424
Artículo 322.1.	Vigilancia y Control de las Actividades de Construcción y Enajenación de Viviendas .....424
Artículo 322.2.	Reubicación de Asentamientos Humanos .....424
PARTE 7.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS .....425
ARTÍCULO 323.	Concepto .....425
TÍTULO 1.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....426
CAPÍTULO 1.	REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA .....426
ARTÍCULO 324.	Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria .....426
Artículo 324.1.	Reajuste de Tierras ..... 426
Artículo 324.2.	Integración Inmobiliaria ..... 426
CAPÍTULO 2.	COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES .....427
ARTÍCULO 325.	Cooperación entre Partícipes .....427
CAPÍTULO 3.	DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA .....427
ARTÍCULO 326.	Desarrollo y Construcción Prioritaria .....427
ARTÍCULO 327.	Términos para el Desarrollo y Construcción Prioritaria .....428
ARTÍCULO 328.	Desarrollo Prioritario de Unidades de Actuación Urbanística .....429
CAPÍTULO 4.	ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES .....429
ARTÍCULO 329.	Adquisición de Bienes Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal 430



2000.02

ARTÍCULO 330. Objeto Específico de la Adquisición de Bienes Inmuebles.....	430
ARTÍCULO 331. Realización de Estudios para la Adquisición de Bienes Inmuebles .....	430
ARTÍCULO 332. Anuncio de Proyectos, Programas u Obras que Constituyan Motivos de Utilidad Pública o Interés Social .....	430
ARTÍCULO 333. Contenido del Acto Administrativo del Anuncio del Proyecto.....	431
ARTÍCULO 334. Avalúos de Referencia.....	432
ARTÍCULO 335. Modalidades .....	432
Artículo 335.1. Enajenación Voluntaria .....	433
Artículo 335.2. Enajenación Forzosa.....	433
Artículo 335.3. Expropiación por Vía Judicial .....	434
Artículo 335.4. Expropiación por Vía Administrativa .....	434
Artículo 335.5. Derecho de Preferencia .....	435
TITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.....	436
CAPÍTULO 1. PLANES PARCIALES .....	436
ARTÍCULO 336. Concepto .....	436
ARTÍCULO 337. Objetivos de los Planes Parciales.....	437
ARTÍCULO 338. Requisitos de los Planes Parciales.....	437
ARTÍCULO 339. Tipos de Planes Parciales.....	438
ARTÍCULO 340. Iniciativa de los Planes Parciales.....	439
ARTÍCULO 341. Etapas para la Formulación y Adopción de Planes Parciales .....	439
ARTÍCULO 342. Procedimiento para Planes Parciales.....	439
ARTÍCULO 343. Determinantes para la Formulación de Planes Parciales .....	441
ARTÍCULO 344. Coordinación Institucional .....	442

2000.02	
ARTÍCULO 345.	Determinantes Ambientales para la Formulación de Planes Parciales.....442
ARTÍCULO 346.	Respuesta a la Solicitud de Determinantes para Planes Parciales.....443
ARTÍCULO 347.	Contenido de los Planes Parciales.....443
ARTÍCULO 348.	Formulación y Radicación del Proyecto de Plan Parcial.....444
ARTÍCULO 349.	Información Pública, Citación a Propietarios y Vecinos .....445
ARTÍCULO 350.	Revisión del Proyecto de Plan Parcial.....446
ARTÍCULO 351.	Planes Parciales Objeto de Concertación con la Autoridad Ambiental 447
ARTÍCULO 352.	Condiciones para la Aprobación de Planes Parciales.....447
ARTÍCULO 353.	Expedición del Decreto de Adopción del Plan Parcial.....448
ARTÍCULO 354.	Modificación de Planes Parciales.....448
ARTÍCULO 355.	Participación y Concertación de Planes Parciales .....448
ARTÍCULO 356.	Índices de Edificabilidad en Planes Parciales .....448
ARTÍCULO 357.	Áreas a Desarrollar Mediante Planes Parciales.....449
ARTÍCULO 358.	Área Mínima de Planificación para un Plan Parcial.....450
ARTÍCULO 359.	Zonas y Predios Sujetos a las Actuaciones de Urbanización .....452
ARTÍCULO 360.	Condiciones para Adelantar la Actuación de Urbanización .....452
ARTÍCULO 361.	Incorporación al Perímetro Urbano.....453
ARTÍCULO 362.	Usos y Tratamientos en Planes Parciales .....453
CAPÍTULO 2.	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....453
ARTÍCULO 363.	Concepto .....453
ARTÍCULO 364.	Objetivos de las Unidades de Actuación Urbanística.....454
ARTÍCULO 365.	Criterios para la Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística 454

2000.02

ARTÍCULO 366. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	455
ARTÍCULO 367. Tipos de Gestión .....	455
Artículo 367.1. Gestión Privada.....	455
Artículo 367.2. Gestión Asociativa o Mixta .....	455
Artículo 367.3. Gestión Pública .....	456
ARTÍCULO 368. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística .....	456
Artículo 368.1. Procedimiento para la Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística .....	456
Artículo 368.2. Citación a Titulares de Derechos Reales.....	457
Artículo 368.3. Citación a Titulares de Derechos Reales.....	457
Artículo 368.4. Contenido del Acto de Delimitación.....	457
ARTÍCULO 369. Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística .....	458
ARTÍCULO 370. Unidades de Gestión .....	458
TITULO 3. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.....	459
CAPÍTULO 1. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.....	459
ARTÍCULO 371. Concepto .....	459
ARTÍCULO 372. Creación de la Plusvalía .....	459
ARTÍCULO 373. Destinación de Recursos de la Plusvalía .....	460
ARTÍCULO 374. Hechos Generadores de Plusvalía.....	460
Artículo 374.1. Definición de Hechos Generadores de Plusvalía .....	462
ARTÍCULO 375. Efecto de Plusvalía .....	464
Artículo 375.2. Efecto Plusvalía Resultado del Cambio de Uso .....	465
Artículo 375.3. Efecto Plusvalía Resultado del Mayor Aprovechamiento del suelo.....	465

2000.02	
ARTÍCULO 376.	Participación en Plusvalía por Ejecución de Obras Públicas .....466
ARTÍCULO 377.	Tasa de Participación en la Plusvalía .....467
ARTÍCULO 378.	Personas Obligadas al Pago de la Participación en Plusvalía .....468
ARTÍCULO 379.	Formas de Pago de la Participación en Plusvalía .....468
ARTÍCULO 380.	Liquidación de la Participación en Plusvalía .....468
ARTÍCULO 381.	Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía .....469
ARTÍCULO 382.	Reglamentación de la Participación en Plusvalía .....470
CAPÍTULO 2.	CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.....470
ARTÍCULO 383.	Contribución de Valorización .....470
Artículo 383.1.	Reglamentación de la Contribución por Valorización..... 470
TITULO 4.	OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIEROS .....472
CAPÍTULO 1.	FONDO MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO - FOMEPE .....472
ARTÍCULO 384.	Fondo Municipal de Espacio Público – FOMEPE .....472
Artículo 384.1.	Sección Municipal de Espacio Público..... 472
Artículo 384.2.	Funciones de la Sección Municipal de Espacio ..... 472
CAPÍTULO 2.	FONDO DE COMPENSACIÓN .....473
ARTÍCULO 385.	Fondo de Compensación.....473
Artículo 385.1.	Compensaciones por Conservación..... 473
Artículo 385.2.	Compensaciones por Obras Públicas ..... 474
CAPÍTULO 3.	BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL .....475
ARTÍCULO 386.	Banco Inmobiliario Municipal .....476
CAPÍTULO 4.	TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO .....476
ARTÍCULO 387.	Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.....476

2000.02

Artículo 387.1. Titularización de Derechos de Construcción y Desarrollo .....	478
Artículo 387.2. Negociabilidad de los Títulos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo.....	478
Artículo 387.3. Compensaciones Mediante Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.....	478
<b>CAPÍTULO 5. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....</b>	<b>479</b>
ARTÍCULO 388. Concepto .....	479
ARTÍCULO 389. Cargas.....	479
ARTÍCULO 390. Beneficios.....	479
ARTÍCULO 391. Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios .....	480
<b>CAPÍTULO 6. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES Y MACROPROYECTOS URBANOS .....</b>	<b>480</b>
ARTÍCULO 392. Actuaciones Urbanas Integrales .....	480
ARTÍCULO 393. Macroproyectos Urbanos.....	481
<b>PARTE 8. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS.....</b>	<b>482</b>
<b>TÍTULO 1. DE LOS PROCEDIMIENTOS .....</b>	<b>482</b>
<b>CAPÍTULO 1. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES .....</b>	<b>482</b>
ARTÍCULO 394. Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones.....	482
ARTÍCULO 395. Situaciones en las que No Procede el Reconocimiento de Edificaciones .....	483
ARTÍCULO 396. Titulares del Acto de Reconocimiento .....	483
ARTÍCULO 397. Requisitos para el Reconocimiento .....	484
ARTÍCULO 398. Alcance del Peritaje Técnico .....	484
ARTÍCULO 399. Peritaje Técnico para el Reconocimiento de la Existencia de la Edificación en Proyectos de Mejoramiento de Vivienda de Interés Social.....	484
ARTÍCULO 400. Términos para Resolver las Solicitudes de Reconocimiento .....	486

2000.02	
ARTÍCULO 401.	Acto de Reconocimiento de la Edificación .....486
ARTÍCULO 402.	Compensaciones.....486
CAPÍTULO 2.	LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS .....487
ARTÍCULO 403.	Legalización.....487
ARTÍCULO 404.	Improcedencia de la Legalización .....487
ARTÍCULO 405.	Proceso de Legalización .....488
ARTÍCULO 406.	Trámite de la Solicitud de Legalización.....488
CAPÍTULO 3.	AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO .....488
ARTÍCULO 407.	Concepto .....488
ARTÍCULO 408.	Zonas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones.....488
ARTÍCULO 409.	Determinación de las Áreas de Reserva .....490
ARTÍCULO 410.	Entidades que Pueden Imponer Afectaciones .....491
ARTÍCULO 411.	Procedimiento para la Imposición de Afectaciones.....491
ARTÍCULO 412.	Contenidos de los Actos Administrativos que Impongan Afectaciones.....491
ARTÍCULO 413.	Notificación y Recursos .....491
ARTÍCULO 414.	Registro de las Afectaciones .....492
ARTÍCULO 415.	Compensación por Causa de Afectaciones.....492
ARTÍCULO 416.	Levantamiento de Afectaciones.....492
TITULO 2.	DE LOS TRÁMITES, LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS .....493
CAPÍTULO 1.	TRÁMITES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS .....493
ARTÍCULO 417.	Licencias.....493
ARTÍCULO 418.	Trámite de Licencias por Parte de las Oficinas Municipales Encargadas de Expedir Licencias .....493

2000.02

Artículo 418.1. Unidad de la Licencia .....	494
Artículo 418.2. Responsabilidad Frente a la Licencia.....	494
Artículo 418.3. Revocatoria Directa de la Licencia .....	494
Artículo 418.4. Reglamentación de las Licencias .....	494
ARTÍCULO 419. Licencia Urbanística.....	494
ARTÍCULO 420. Competencia .....	495
ARTÍCULO 421. Clases de Licencias.....	496
Artículo 421.1. Licencia de Urbanización.....	496
Artículo 421.2. Licencia de Parcelación .....	496
Artículo 421.3. Licencia de Subdivisión y sus Modalidades .....	497
Artículo 421.4. Licencia de Construcción y sus Modalidades .....	499
ARTÍCULO 422. Estado de Ruina .....	502
ARTÍCULO 423. Autorización de Actuaciones Urbanísticas en bienes de Interés Cultural.....	503
ARTÍCULO 424. Reparaciones Locativas .....	503
ARTÍCULO 425. Régimen Especial en Materia de Licencias Urbanísticas.....	504
ARTÍCULO 426. Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.....	505
Artículo 426.1. Modalidades de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público	506
ARTÍCULO 427. Derechos Sobre el Espacio Público .....	508
CAPÍTULO 2. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES .....	508
ARTÍCULO 428. Solicitud de la Licencia y sus Modificaciones .....	508
ARTÍCULO 429. Radicación de la Solicitud .....	509

2000.02

ARTÍCULO 430. Sistema de Categorización para el Trámite de Estudio y Expedición de Licencias de Construcción en Función de su Complejidad.....	509
ARTÍCULO 431. Categorías .....	510
ARTÍCULO 432. Titulares de las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción .....	511
ARTÍCULO 433. Titulares de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público .....	511
ARTÍCULO 434. Documentos.....	511
Artículo 434.1. Documentos Adicionales para la Licencia de Urbanización.....	513
Artículo 434.2. Documentos Adicionales para la Licencia de Parcelación.....	514
Artículo 434.3. Documentos Adicionales para la Expedición de Licencias de Subdivisión .....	515
Artículo 434.4. Documentos Adicionales para Licencia de Construcción .....	515
Artículo 434.5. Construcción de Edificaciones para Usos de Gran Impacto .....	517
Artículo 434.6. Documentos Adicionales para la Solicitud de Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público .....	517
Artículo 434.7. Documentos para la Solicitud de Modificación de Licencias Vigentes ....	518
CAPÍTULO 3. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIA Y SUS MODIFICACIONES .....	519
ARTÍCULO 435. Citación a Vecinos.....	519
Artículo 435.1. Identificación de las Obras.....	520
ARTÍCULO 436. Intervención de Terceros .....	521
ARTÍCULO 437. De la Revisión del Proyecto.....	521
ARTÍCULO 438. Acta de Observaciones y Correcciones .....	523
ARTÍCULO 439. Información de Otras Autoridades .....	523
CAPÍTULO 4. DE LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS, SUS MODIFICACIONES Y REVALIDACIONES...	524



2000.02

ARTÍCULO 440. Término para Resolver las Solicitudes de Licencias, sus Modificaciones y Revalidación de Licencias.....	524
ARTÍCULO 441. Plazos Indicativos para Pronunciarse sobre la Solicitud de Licencias de Construcción .....	525
ARTÍCULO 442. Efectos de la Licencia.....	526
ARTÍCULO 443. Desistimiento de Solicitudes de Licencia.....	527
ARTÍCULO 444. Contenido de la Licencia .....	527
ARTÍCULO 445. Obligaciones del Titular de la Licencia.....	528
ARTÍCULO 446. Notificación de Licencias .....	529
ARTÍCULO 447. Publicación .....	529
ARTÍCULO 448. Recursos en la Vía Gubernativa .....	530
ARTÍCULO 449. De la Revocatoria Directa.....	530
ARTÍCULO 450. Información Sobre Licencias Negadas .....	531
ARTÍCULO 451. Obligación de Suministrar Información de Licencias Otorgadas.....	531
ARTÍCULO 452. Archivo del Expediente de la Licencia Urbanística Otorgada.....	532
CAPÍTULO 5. DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS .....	532
ARTÍCULO 453. Vigencia de las Licencias .....	532
ARTÍCULO 454. Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas y Proyecto Urbanístico General.....	533
ARTÍCULO 455. Tránsito de Normas Urbanísticas y Revalidación de Licencias.....	533
ARTÍCULO 456. Vigencia de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público .....	534
CAPÍTULO 6. OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.....	535
ARTÍCULO 457. Otras Actuaciones.....	535

2000.02

ARTÍCULO 458. Requisitos para las Solicitudes de Otras Actuaciones Relacionadas con la Expedición de las Licencias .....	537
<b>CAPÍTULO 7. OTRAS DISPOSICIONES .....</b>	<b>538</b>
ARTÍCULO 459. Certificado de Permiso de Ocupación .....	538
Artículo 459.1. Solicitud del Certificado de Permiso de Ocupación .....	539
Artículo 459.2. Trámite del Certificado de Permiso de Ocupación .....	540
ARTÍCULO 460. Expedición de Licencias de Urbanización y Construcción con Posterioridad a la Declaración de Situación de Desastre o Calamidad Pública .....	540
ARTÍCULO 461. Materiales y Métodos Alternos de Diseño y Construcción .....	540
ARTÍCULO 462. Exigencias Técnicas de Construcción .....	541
Artículo 462.1. Cumplimiento de Normas Técnicas .....	541
ARTÍCULO 463. Servicios Públicos en el Trámite de Licencias Urbanísticas .....	542
<b>CAPÍTULO 8. LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL .....</b>	<b>542</b>
ARTÍCULO 464. Licencias Urbanísticas en Suelo Rural .....	542
ARTÍCULO 465. Condiciones Generales para el Otorgamiento de Licencias para los Distintos Usos en Suelo Rural y Rural Suburbano .....	542
ARTÍCULO 466. Licencia para Asentamientos Industriales .....	543
ARTÍCULO 467. Edificación en Suelo Rural .....	544
ARTÍCULO 468. Actuaciones Urbanísticas en Suelo Suburbano .....	545
<b>CAPÍTULO 9. SANCIONES URBANÍSTICAS .....</b>	<b>545</b>
ARTÍCULO 469. Infracciones Urbanísticas .....	545
ARTÍCULO 470. Procedimiento Contravencional por Infracciones Urbanísticas .....	546
ARTÍCULO 471. Sanciones Urbanísticas .....	547
ARTÍCULO 472. Adecuación a las Normas .....	549

2000.02	
ARTÍCULO 473.	Restitución de Elementos del Espacio Público .....550
ARTÍCULO 474.	Ejecución Material de las Sanciones .....550
ARTÍCULO 475.	Competencia del Control Urbano .....550
TITULO 3.	DE LOS PERMISOS .....550
CAPÍTULO 1.	PERMISOS.....551
ARTÍCULO 476.	De los Permisos.....551
ARTÍCULO 477.	Autorización para Adecuación Paisajística y/o Movimiento de Tierra.....551
Artículo 477.1.	Lineamientos y Actividades Necesarias para el Manejo Adecuado de los Suelos en los Procesos de Movimientos de Tierra..... 552
Artículo 477.2.	Plan de Acción Ambiental para Procesos Urbanísticos Constructivos ..... 554
Artículo 477.3.	Disposición de Esteriles..... 554
Artículo 477.4.	Recomendaciones Relativas a las Obras Ejecutadas sobre Cauces Naturales..555
Artículo 477.5.	Manejo de Contingencias..... 555
Artículo 477.6.	Hallazgos Arqueológicos ..... 555
Artículo 477.7.	Control a Movimientos de Tierra..... 556
Artículo 477.8.	Respaldo de Permisos ..... 556
ARTÍCULO 478.	Contenido Mínimo del Reglamento de Propiedad Horizontal RPH o de Copropiedad .....556
Artículo 478.1.	Documentación Anexa del Reglamento de Propiedad Horizontal..... 556
ARTÍCULO 479.	Radicación de Documentos para Adelantar Actividades de Construcción y enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda .....557
ARTÍCULO 480.	Certificado de Ubicación de Establecimientos Abiertos al Público .....558
ARTÍCULO 481.	Tarjeta de Alineamiento.....558
ARTÍCULO 482.	Vigencia para Factibilidades de Servicios Públicos .....558

2000.02	
TÍTULO 4. DE LOS IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES .....	558
CAPÍTULO 1. IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES .....	558
ARTÍCULO 483. Cobro de Impuestos y Tasas.....	558
Artículo 483.1. Cobro de Impuesto de Delineación Urbana .....	559
Artículo 483.2. Ingresos por Ocupación y Uso del Espacio Público y .....	559
Artículo 483.3. Derechos por Licencias de Urbanismo y Construcción .....	559
CAPÍTULO 2. OBRAS DE ENLUCIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN .....	560
ARTÍCULO 484. Trabajos sobre Fachadas.....	560
ARTÍCULO 485. Obras Mínimas.....	560
PARTE 9. DISPOSICIONES FINALES .....	560
ARTÍCULO 486. Interpretación de las Normas .....	560
ARTÍCULO 487. Del Tránsito de Normas Urbanísticas .....	561
ARTÍCULO 488. Régimen de Transición para la Expedición de Licencias, Reconocimiento de Edificaciones y Otras Actuaciones .....	562
ARTÍCULO 489. Interpretación de Escalas .....	562
ARTÍCULO 490. De los Usos ya Establecidos .....	562
ARTÍCULO 491. Inconsistencias en los Usos .....	563
ARTÍCULO 492. Saturación de Usos .....	563
ARTÍCULO 493. Áreas Menores a las Estipuladas.....	563
ARTÍCULO 494. Obligatoriedad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial .....	563
ARTÍCULO 495. Expediente Municipal Urbano - Rural.....	563
ARTÍCULO 496. Seguimiento al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.....	564
ARTÍCULO 497. Órganos de Control, Seguimiento y Evaluación al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.....	564

2000.02

ARTÍCULO 498. Participación Comunal en el Proceso Siguiendo a la Adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial .....	565
ARTÍCULO 499. Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial .....	565
ARTÍCULO 500. Reglamentaciones Específicas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.....	566
ARTÍCULO 501. Difusión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.....	566
ARTÍCULO 502. Protocolización de Planos .....	567
ARTÍCULO 503. Inconsistencias entre lo Señalado en el Acuerdo que Adopta el Plan y su Cartografía Oficial.....	570
ARTÍCULO 504. Terminología Empleada en éste Instrumento Normativo .....	570
ARTÍCULO 505. Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.....	571
ARTÍCULO 506. Vigencias y Derogatorias .....	571

## ACUERDO 014 DE 2.018

### **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXCEPCIONAL Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN**

**El Concejo Municipal de La Unión, Antioquia, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales y en especial las conferidas por el Artículo 313 Superior, la Ley 388 de 1997, 902 de 2004, 1551 de 2012 y sus Decretos Reglamentarios**

### **ACUERDA:**

## **PARTE 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1.** De la Revisión y Ajuste Conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Ley 902 de 2004, los Decretos Nacionales 879 de 1998, 4002 de 2004, 3600 de 2007, 4259 de 2007, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 4066 de 2008, decreto 1807 de 2014 y el decreto compilador 1077 de 2015, se adopta el presente Acuerdo que contiene la Revisión y Ajuste excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión, Antioquia, Acuerdo 003 de 2000.

Hacen parte integrante de este Acuerdo, el Documento de Expediente Municipal que incluye la Evaluación y Seguimiento; el Documento de Diagnóstico Territorial Actual; el Documento de Memoria Justificativa; el Documento de Formulación –Componente General, Componente Urbano y Componente Rural-; el Documento Resumen; el Documento de Sistematización de la Participación de Actores Sociales; y el presente articulado con sus planos y anexos.

### **ARTÍCULO 2.** Principios Rectores del Plan

- **P1:** El Plan es un instrumento de construcción colectiva orientado al desarrollo sostenible.
- **P2:** El Plan fortalece y/o instaura el proceso permanente de planeación y

ordenamiento del territorio.

- **P3:** El Plan se concibe desde una visión prospectiva y se gestiona en forma iterativa, flexible y democrática.
- **P4:** El Plan municipal se articula armónicamente y en forma permanente con el Plan zonal.
- **P5:** El Plan es un instrumento de concertación que responde a los anhelos y aspiraciones de la comunidad.
- **P6:** El Plan articula y ensambla el desarrollo local con las dinámicas zonales, subregionales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.
- **P7:** El Plan orienta y prioriza las inversiones municipales dirigidas a mejorar la calidad de vida en el corto, mediano y largo plazo.

### **ARTÍCULO 3.** Las Normas Básicas Generales para el Municipio

Las normas básicas generales para el municipio están constituidas por las normas determinantes y las normas urbanísticas.

#### **Artículo 3.1.** Las Normas Determinantes

Con el fin de que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio sea un instrumento de planificación integral, que no desborde las competencias atribuidas al Municipio por la Constitución y la Ley, se atenderá no sólo a los principios de concurrencia y coordinación, sino también a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, complementado con lo especificado en el artículo 2 del Decreto 3600 de 2007 expedido por el Gobierno Nacional, en relación con el ordenamiento del suelo rural.

Las citadas normas (Art. 10 de la Ley 388 de 1997 y Art. 2 del Decreto 3600 de 2007) tienen por objeto hacer cumplir al Municipio lo establecido por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal, estableciendo que estas serán “Normas Determinantes” o de “Superior Jerarquía”, lo cual será asumido por el Municipio más que como un condicionamiento de su autonomía, como una verdadera oportunidad de coordinación interinstitucional para la administración y gestión de su territorio en materia de ordenación.

#### **Artículo 3.2.** Las Normas Urbanísticas

Las normas Urbanísticas constituyen todo el conjunto normativo dispuesto para la

2000.02

consolidación de los principios rectores y para alcanzar las políticas y objetivos establecidos en el presente Acuerdo.

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo señalado en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, en el cual se especifican claramente la definición y características de las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias allí establecidas.

### **Artículo 3.2.1. Principios de las Normas Urbanísticas**

Las normas urbanísticas se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia definidos a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas expedidas y las que se complementen posteriormente para una determinada zona o área del municipio están en armonía con las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del municipio son similares.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas expedidas facilitarán su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo será explícito y de conocimiento público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

### **Artículo 3.2.2. Objeto de las Normas Urbanísticas**

El objeto de las normas urbanísticas es el de definir la naturaleza y alcance de las actuaciones urbanísticas necesarias para el uso racional del suelo y un adecuado manejo y administración del territorio.

### **Artículo 3.2.3. Clasificación de las Normas Urbanísticas**

Para todos los efectos las normas urbanísticas del municipio se clasifican en normas urbanísticas estructurales, normas urbanísticas generales, normas urbanísticas



complementarias y disposiciones finales.

#### **a. Normas Urbanísticas Estructurales**

Las Normas Urbanísticas Estructurales son las que aseguran y garantizan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

Las Normas Urbanísticas Estructurales son de superior jerarquía, por lo tanto, prevalecen y servirán de directriz sobre cualquier clase de normas que dentro de su naturaleza, temática y contenido adopten o modifiquen otras instancias o niveles de la Administración Pública Municipal.

La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Estructurales sólo podrá realizarse con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial al término de su vigencia; o en forma excepcional, a iniciativa del Alcalde Municipal con base en consideraciones y estudios técnicos plenamente sustentados y debidamente fundamentados.

Las revisiones, ajustes y modificaciones sólo serán efectivas previa la aprobación, mediante Acuerdo, del Concejo Municipal.

#### **b. Normas Urbanísticas Generales**

Las Normas Urbanísticas Generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del suelo urbano y el suelo de expansión urbana.

Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrá ser realizada por iniciativa del Alcalde, previo concepto escrito y favorable de la Oficina de Planeación Municipal sustentado en fundamentos técnicos y de conveniencia para el desarrollo municipal, al término de su vigencia del mediano plazo. La aprobación corresponderá al Concejo Municipal.

En los eventos en los cuales, con base en estudios debidamente sustentados, se considere procedente realizar excepciones a las Normas Urbanísticas Generales, éstas podrán ser realizadas por la Oficina de Planeación Municipal, enmarcadas en el mejor aprovechamiento del suelo y la mayor conveniencia ciudadana. De estas excepciones deberá presentarse informe al Alcalde Municipal y deberá dejarse constancia escrita en el cual consten las razones de la excepción hecha.

### **c. Normas Urbanísticas Complementarias**

Las Normas Urbanísticas Complementarias son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan.

## **TITULO 1. AREA DE ESTUDIO: OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **ARTÍCULO 4. Área de Estudio Objeto del Ordenamiento**

El área de estudio objeto del ordenamiento es el territorio del Municipio de La Unión, Departamento de Antioquía, República de Colombia. El Municipio procurará su interrelación con la Zona Valles de San Nicolás, por lo tanto intégrease y articúlese en el presente Acuerdo el contexto zonal con el Contenido General, Urbano y Rural del Plan de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Si bien la Ley es clara en requerir prioritariamente el ordenamiento físico espacial municipal, ello no es óbice para explorar e indagar otros asuntos y temáticas inherentes al Ordenamiento Territorial, en especial las relaciones urbano-rural y local-zonal que establecen las comunidades con su entorno territorial.
2. La integración del hombre como ser social, con la naturaleza, con sus visiones y con las de otros determina la construcción de una unidad territorial cohesionada y estable. El objeto de estudio abarca estas interacciones con lo ambiental, económico, físico espacial, socio cultural y político administrativo. Son estas relaciones del ser humano con su entorno natural y espacial, las que son objeto de estudio, análisis y formulación en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
3. Este Acuerdo consigna el reto fundamental de asumir ahora y durante el período del Plan, un proceso permanente y simultáneo de planeación fundamentado en la participación, concertación y viabilidad política de todos los actores, para concebir el territorio no como una suma de partes, sino como una integridad compleja, que debe ser estudiada y proyectada, al mismo tiempo, desde sus interrelaciones y dinámicas, desde el barrio, la vereda y desde el Municipio y la Zona Valles de San Nicolás, para que una vez

armonizados, puedan relacionarse estratégica y competitivamente con la Subregión del Oriente, el Departamento de Antioquia, Colombia y el resto del mundo.

**ARTÍCULO 5.** El Municipio y la Zona Valles de San Nicolás

Asúmase el municipio como parte integral y determinante de la unidad zonal, entendida ésta como una realidad territorial desde lo ambiental, económico, físico espacial, socio cultural y político administrativo. Para un conocimiento general del municipio y de la zona, se adoptan las siguientes características.

## CAPÍTULO 1. ZONA DE VALLES DE SAN NICOLÁS

**ARTÍCULO 6.** Generalidades

Generalidades de la Zona Valles de San Nicolás:

**Artículo 6.1. Localización**

La Zona de Valles de San Nicolás, hace parte de la Subregión del Oriente Antioqueño, localizada al Suroriente del Departamento de Antioquia (Colombia). Está ubicada en el extremo norte de la Cordillera Central de los Andes colombianos, la Zona está inscrita en el cuadrilátero formado por las latitudes Norte: de 5° 27' y 6° 33' y las longitudes Oeste: de 74° 35' y 75° 36' aproximadamente; coordenadas x=832000 a x=882000 y=1°135000 a y=1°120000, aproximadamente.

**Artículo 6.2. Extensión**

La Zona de Valles de San Nicolás tiene una extensión de 1.830 kilómetros cuadrados.

Extensión Total y Según Pisos Térmicos, Altura, Temperatura y Distancia por Carretera a Medellín, de los Municipios de la Zona de Valles de San Nicolás

ZONA VALLE DE SAN NICOLAS	EXTENSIÓN (Km²)				ALTURA Cabecera (M.S.N.M.)	TEMPERATURA MEDIA Cabecera (°C)	DISTANCIA por carretera a MEDELLÍN (Kms)
	Total	Pisos Térmicos					
		Cálido	Medio	Frío			

Municipio	1,830	2	274	1,554			
El Carmen de V.	448	0	129	319	2,150	17	54

2000.02

El Retiro	273	0	28	245	2,175	16	33
El Santuario	75	0	6	69	2,150	17	57
Guarne	151	0	0	151	2,150	17	24
La Ceja	131	2	30	99	2,200	16	41
La Unión	168	0	62	136	2,500	13	56
Marinilla	115	0	5	110	2,120	17	47
Rionegro	196	0	0	196	2,125	17	48
San Vicente	243	0	14	229	2,150	17	49

Fuente: Revisión y Ajuste PBOT (2017)

### **Artículo 6.3. Límites**

La Zona de Valles de San Nicolás limita al noroccidente con el Valle de Aburra; al nororiente con la Zona de Embalses; al suroccidente con la Subregión Suroeste y la Zona de Páramo; y al suroriente con la Zona de Páramo y la Zona de Bosques.

### **Artículo 6.4. Relieve**

La conformación territorial de la Zona de Valles de San Nicolás se caracteriza por la interrelación de un sistema de altiplanos: El del Río Negro, La Unión, Santa Elena, Las Palmas, y Chuscal-Pantanillo. Está definida por dos unidades biofísicas diferenciadas: El sistema del Altiplano del Río Negro o Altiplano Central correspondiente a las Vegas del Río Negro-Nare, bordeado de un cordón montañoso con altitudes que varían entre 2.100 y 2.600 m.s.n.m.; y la unidad de vertientes largas de los cañones de los Ríos Buey - Piedras y del Río Samaná Norte, muy quebrada, con laderas empinadas y ríos muy encañonados.

### **Artículo 6.5. Clima**

La Zona de Valles de San Nicolás tiene una altura promedio sobre el nivel del mar entre 2100 y 2600 metros y tiene una temperatura promedio que varía en el rango entre 16° y 22°C.

### **Artículo 6.6. Cuencas e Hidrografía**

Los 9 municipios que comprende la Zona de Valles de San Nicolás abarcan las cuencas hidrográficas de los ríos Negro - Nare, Samaná Norte, Piedras - Buey y Medellín - Porce. La llamada Cuenca Alta del Río Negro - Nare ocupa aproximadamente la mitad del área de la Zona de Valles de San Nicolás.

Cuencas Hidrográficas de la Zona de Valles de San Nicolás
---

2000.02

NIVEL DE JERARQUÍA	1ra. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Río Negro- Nare	2da. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Samaná Norte	3ra. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Buey-Arma	4a. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Medellín- Porce
Cuencas	Río Negro-Nare (AFLUENTE DEL RÍO MAGDALENA) ÁREA en Z.V.S.N. 100.841,4 Ha. (57 % de Z.V.S.N.)	Río Samaná Norte (AFLUENTE DEL RÍO MAGDALENA. Por Inter. del Negro-Nare). ÁREA en Z.V.S.N. * = 33.305,8 Ha. (19 % de Z.V.S.N.)	Río Buey-Arma (AFLUENTE DEL CAUCA) ÁREA en Z.V.S.N. * = 31.701,6 Ha. (18 % de Z.V.S.N.)	Río Medellín-Porce (AFLUENTE DEL CAUCA, por Inter. del Nechí) ÁREA en Z.V.S.N. * = 10.728,2 Ha. (6 % de Z.V.S.N.)
Subcuencas	Las más importantes: Quebradas. La Marinilla, La Cimarronas, La Pereira, La Mosca, Pantanillo, La Agudelo, Las Palmas,- Chachafruto, La Compañía, La Magdalena.	Las más importantes: Santo Domingo, Melcocho, Cocorná.	Las más importantes: el Buey Alto, San Miguel, Piedras, el Buey Medio, el Buey Bajo, La Miel.	Las más importantes: Piedras Blancas y Ovejas.
Micro cuencas	Son 97 microcuencas del sistema Río Negro – Nare	Son 15 microcuencas del sistema Río Samaná Norte	Son 26 microcuencas del sistema Río Buey- Arma	Son 4 microcuencas del sistema Río Medellín – Porce

## Artículo 6.7. Conformación

La Zona de Valles de San Nicolás, denominada comúnmente como Oriente Cercano o Altiplano del Oriente Antioqueño, está conformada por 9 municipios: Rionegro, Marinilla, Guarne, La Ceja, El Santuario, El Carmen de Viboral, El Retiro, La Unión y San Vicente.

## CAPÍTULO 2. MUNICIPIO DE LA UNIÓN

### ARTÍCULO 7. Generalidades

Generalidades del Municipio de La Unión:

#### Artículo 7.1. Fundación

El Municipio de La Unión fue fundado en el año de 1778.

## **Artículo 7.2. Erección Municipal**

El Municipio de La Unión fue erigido municipio el 01 de julio del año 1911.

## **Artículo 7.3. Gentilicio**

El gentilicio de los habitantes del Municipio de La Unión es Unitenses.

## **Artículo 7.4. Localización**

El municipio de La Unión está localizado en el costado sur-central de la Zona Valles de San Nicolás antes denominada Altiplano del Oriente Antioqueño. Se halla "encajonado" en el flanco occidental del giro que tiene la Cordillera Central en cercanías del Cerro San Eusebio que pertenece a El Carmen de Viboral. Respecto de la Zona de Valles de San Nicolás, territorialmente La Unión es un municipio "aparte", en el sentido de que no tiene terrenos sobre la Cuenca Alta del Río Negro-Nare. Al valle de La Unión se le puede considerar ya sea como la puerta de entrada al Oriente Cercano (por el Sur desde Sonsón), o la puerta de salida.

## **Artículo 7.5. Extensión**

El siguiente es el tamaño en hectáreas del Municipio de La Unión:

Área Municipio de La Unión		
MUNICIPIO	ÁREA (Ha)	% Del Departamento
La Unión	16828	0.26

## **Artículo 7.6. Límites**

El municipio de La Unión limita, por el norte con los municipios de El Carmen de Viboral y La Ceja; por el occidente con el Municipio de La Ceja; por el sur con el Municipio de Abejorral; y por el oriente con el Municipio de El Carmen de Viboral.

## **Artículo 7.7. Relieve**

El municipio de La Unión tiene un territorio que se reparte básicamente en dos zonas:

1. **Zona norte:** que comprende el Valle de La Unión o del Alto Río Piedras. Este valle es el segundo altiplano en extensión dentro de la Zona Valles de San Nicolás, después del Altiplano del Río Negro (Cuenca Alta del Río Negro-Nare). Al altiplano de La Unión se le llama también altiplano de La Unión-Sonsón, porque hace parte de un corredor intermitente de tierras planas y

semiplanas que va desde el Oriente Cercano hasta el valle de Sonsón.

2. **Zona sur:** que comprende las vertientes montañosas quebradas del área de influencia del Río Buey, y en parte el Río Piedras, dentro del municipio de La Unión. Se pudiera decir que el Río Piedras tiene un recorrido cómodo y sinuoso mientras está en el valle de La Unión, porque cuando sale del mismo se "precipita" hacia la zona de los cañones profundos del Piedras Bajo y Buey.

## **Artículo 7.8.           Clima**

El Municipio de La Unión tiene una altura promedio sobre el nivel del mar de 2500 metros y tiene una temperatura promedio de 13° C.

Climáticamente el municipio de La Unión alcanza a recibir la influencia de los vientos húmedos del Valle del Magdalena. Estos vientos traspasan la barrera de la Cordillera Central en inmediaciones del Corregimiento de Mesopotamia y los Cerros de El Cardal y San Miguel. El extremo occidental de La Unión es menos lluvioso que el Alto Samaná y más lluvioso que la Cuenca Alta del Río Negro en su conjunto. El valle de La Unión es un altiplano más alto que su homónimo del Río Negro (2450 metros vs. 2100 msnm respectivamente como elevaciones medias de los valles aluviales). En relación a las tierras quebradas de los cañones el relieve presenta un descenso brusco con una pérdida acompañante de humedad ambiental y lluvias.

Los fondos de los cañones constituyen enclaves afectados por "sombra de lluvia", lo cual significa que las nubes "siguen derecho" sin descargar su humedad.

## **Artículo 7.9.           Cuencas e Hidrografía**

El Municipio de La Unión se encuentra en las cuencas hidrográficas de los Ríos Piedras – Buey.

Cuencas e Hidrografía	
NIVEL DE JERARQUÍA	3ra. REGIÓN HIDROGRÁFICA: Sistema Buey-Arma
Cuencas	Río Buey-Arma (AFLUENTE DEL CAUCA) ÁREA en A.O.A. * = 31.701,6 Ha. (18 % del A.O.A.)
Subcuencas	Las más importantes: el Buey Alto, San Miguel, Piedras, el Buey Medio, el Buey Bajo, La Miel.
Microcuencas	Son 26 microcuencas del sistema Río Buey-Arma

## **Artículo 7.10.       División Político - Administrativa**

El Municipio de La Unión está territorialmente compuesto por la Cabecera Municipal,



2000.02

el Corregimiento de Mesopotamia, y 25 Veredas; las cuales en su gran mayoría tienen relación directa con la Cabecera Municipal o con otros Municipios limítrofes como La Ceja, El Carmen de Viboral o Abejorral. Esta última situación es particularmente visible en las veredas de La Madera y Mazorcal (esta última pertenece al Carmen de Viboral).

### **Artículo 7.11. Conectividad Vial**

El Sistema Vial del Municipio de La Unión está altamente favorecido por la ubicación geográfica del territorio municipal, respecto a los sistemas viales de la Nación y el Departamento. La intercomunicación con los demás Municipios se da a través de medios terrestres de transporte, tales como:

- **La Carretera Transversal Medellín - Sonsón:** Con comunicación a La Ceja, El Retiro, Argelia y Nariño.
- **La Autopista Medellín - Bogotá:** Une los dos polos de desarrollo más importantes del País. La conexión con esta vía se realiza pasando por el Municipio de La Ceja y el Municipio de Rionegro en un tramo de aproximadamente 40 kms en excelente estado.

Las principales vías nacionales y departamentales que se articulan estrechamente con el Sistema Vial Municipal son:

- Vía Medellín - Sonsón.
- Vía La Unión - El Carmen de Viboral
- Vía La Frontera - Abejorral

Estos ejes viales le brindan la posibilidad al Municipio de insertarse a la economía nacional, otorgándole ventajas considerables frente a la apertura económica y dinamizando así su propio desarrollo.

### **Artículo 7.12. Proyecciones Poblacionales**

Las proyecciones demográficas constituyen una de las principales fuentes de información complementaria o, inclusive, supletoria para el conocimiento de la dinámica demográfica.

La proyección de la población ofrece información sobre el comportamiento poblacional futuro en cuanto al número de habitantes por área geográfica específica, situación que permite prever la capacidad que se debe tener para responder a las demandas de la población lo que implica decisiones políticas acertadas en el proceso de planeación del desarrollo y el ordenamiento del territorio con oferta de bienes y servicios pertinentes y con calidad.



2000.02

El conocimiento del tamaño poblacional actual y futuro tiene una doble importancia desde el punto de vista económico y social: por un lado, la población vista como productora (fuerza de trabajo) y, por otro, como demandante de bienes y servicios (salud, educación, vivienda, seguridad social, vestuario, alimentos, etc.). Desde el punto de vista ambiental, no se puede desconocer la enorme presión que tradicionalmente ha ejercido la población sobre los recursos naturales y el medio ambiente, siendo así que muchos observadores juzgan que las presiones de población ya han forzado los sistemas biológicos de la tierra hasta el punto de rotura.

Es necesario conocer las tendencias de crecimiento y distribución de la población para determinar con mayor certeza los planes de inversión, educación, producción, distribución de recursos fiscales, etc. en los municipios y para apoyar la toma de decisiones en cuanto a definición de políticas y estrategias de poblamiento que posibiliten el desarrollo humano sostenible y la conservación de la biodiversidad.

Es necesario que las proyecciones poblacionales sean revisadas periódicamente ajustando las cifras de acuerdo con los nuevos conocimientos que se vayan teniendo de las variables demográficas: natalidad, mortalidad y migración.

LA UNIÓN: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN SEGÚN LAS TRES HIPÓTESIS: ALTA, MEDIA Y BAJA  
2006 - 2027 (A junio 30)

AÑO	TOTAL			CABECERA			RESTO		
	ALTA	MEDIA	BAJA	ALTA	MEDIA	BAJA	ALTA	MEDIA	BAJA
2006	18.210	18.135	18.059	9.549	9.530	9.511	8.661	8.605	8.548
2007	18.588	18.389	18.189	9.840	9.754	9.667	8.748	8.635	8.522
2008	18.976	18.647	18.318	10.140	9.979	9.819	8.836	8.668	8.499
2009	19.373	18.905	18.436	10.449	10.203	9.958	8.925	8.701	8.478
2010	19.781	19.173	18.564	10.767	10.436	10.105	9.015	8.737	8.459
2011	20.200	19.437	18.675	11.095	10.664	10.234	9.105	8.773	8.441
2012	20.629	19.711	18.793	11.432	10.900	10.367	9.197	8.811	8.426
2013	21.070	19.987	18.905	11.781	11.136	10.492	9.289	8.851	8.413
2014	21.522	20.266	19.010	12.139	11.374	10.608	9.383	8.892	8.402
2015	21.986	20.552	19.119	12.509	11.618	10.726	9.477	8.935	8.393
2016	22.462	20.846	19.229	12.890	11.867	10.843	9.572	8.979	8.386
2017	22.951	21.137	19.324	13.283	12.113	10.943	9.668	9.025	8.381
2018	23.453	21.433	19.413	13.687	12.361	11.034	9.765	9.072	8.379

2000.02

2019	23.968	21.735	19.502	14.104	12.614	11.124	9.864	9.121	8.378
2020	24.496	22.042	19.588	14.534	12.871	11.209	9.963	9.171	8.379
2021	25.039	22.396	19.753	14.976	13.197	11.417	10.063	9.199	8.336
2022	25.596	22.729	19.862	15.432	13.485	11.538	10.164	9.244	8.324
2023	26.168	23.070	19.972	15.902	13.781	11.660	10.266	9.289	8.312
2024	26.756	23.419	20.082	16.387	14.084	11.782	10.369	9.335	8.300
2025	27.359	23.775	20.191	16.886	14.394	11.903	10.474	9.381	8.288
2026	27.979	24.140	20.301	17.400	14.712	12.025	10.579	9.427	8.276
2027	28.615	24.513	20.411	17.930	15.038	12.147	10.685	9.475	8.264

FUENTE: Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT 2013.

HIPÓTESIS:

ALTA: Método de Crecimiento Exponencial aplicando una tasa de crecimiento anual de 3% para la cabecera y un crecimiento del 1% anual para el resto.

BAJA: Proyección estimada por el DANE para el período 2006-2020 y proyectada al 2027 por regresión lineal.

MEDIA: Intermedia entre las dos anteriores. La más probable.

Para el análisis, interesa en primera instancia los índices de ruralidad y densidad poblacional, para determinar si se trata de un municipio con características netamente rurales o urbanas y si el territorio evidencia signos de saturación en densidades urbanas o rurales. El detalle de éste análisis demográfico se encuentra en los documentos anexos que son parte integrante de este Acuerdo. Se adoptan las siguientes tablas con las proyecciones de la población municipal.

Comparando los resultados arrojados por los últimos cinco censos de población se deduce que el Municipio de La Unión ha registrado moderados crecimientos poblacionales en las últimas décadas, incrementándose en un 63% entre 1964 y 2005, al pasar de 10.924 a 17.842 habitantes, lo que da un incremento promedio anual de aproximadamente 169 personas cada año.

ÁREA	CENSOS DE POBLACIÓN (1)				
	JULIO 15 DE 1964	OCTUBRE 24 DE 1973	OCTUBRE 15 DE 1985	OCTUBRE 15 DE 1993	JUNIO 30 DE 2005
CABECERA	3.007	3.583	4.544	6.199	9.267
RESTO	7.917	8.360	9.276	10.627	8.575
TOTAL	10.924	11.943	13.820	16.826	17.842

(1) Incluye ajuste por cobertura. La población de 2005 fue conciliada a junio

30. FUENTE: DANE, Censos de Población y Vivienda

Históricamente la población de La Unión había sido mayoritariamente rural hasta

2000.02

el censo de 2005 cuando mostró por primera vez un predominio urbano. Efectivamente, el índice de urbanización, que representa el porcentaje de personas que residen en el área urbana respecto a la población total es de 51.9 para dicho año. El índice de urbanización, de acuerdo con la información analizada, presenta una definida tendencia al alza.

La Unión: Índice de Urbanización según los Últimos Cinco Censos

AÑO	I. U. (%)
1964	27,5
1973	30,0
1985	32,9
1993	36,8
2005	51,9

FUENTE: Con base en el Cuadro 1.

CÁLCULOS: Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT 2013.

Proyección del Índice de Urbanización Municipio de La Unión							
2008	2009	2010	2011	2015	2020	2025	2030
54,67	55,45	56,39	57,27	60,78	65,17	69,56	73,94

Fuente: Proyecciones Municipales de Población por Área Período  
2008 –  
2030. Cornare  
2009.

## **TITULO 2. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 8.** Elementos Estructurales del Ordenamiento Territorial  
Incorpórense a la dinámica de la Planeación y el Ordenamiento Territorial los siguientes elementos que estructuran el orden del territorio, otorgándole características y particularidades específicas que lo diferencian y le dan sentido de unidad y continuidad o de conflicto y separatividad.

Estos elementos estructurales son el marco de referencia territorial, a través de los cuales pueden identificarse con mayor claridad los análisis de potencialidades y restricciones y a partir de los cuales es posible construir y orientar instrumentos prácticos y operativos, para lograr el desarrollo y el crecimiento armónico del campo y la ciudad.

### **Artículo 8.1. De Orden Biofísico**

Elementos estructurales de orden Biofísico:

- El sistema ambiental conformado por los ecosistemas estratégicos, las áreas de protección y conservación, agroforestales y de regulación hídrica.
- La red hídrica y los cuerpos de agua que incluyen las cuencas y microcuencas.
- El sistema de relieve, compuesto por la Cordillera Central y sus diferentes derivaciones.
- El clima.

### **Artículo 8.2. De Orden Físico Espacial**

Elementos estructurales de orden Físico Espacial:

- La red vial.
- El espacio público.
- Los centros urbanos y los centros poblados rurales.
- Las redes de servicios públicos.
- El equipamiento comunitario.

### **Artículo 8.3. De Orden Político Administrativo**

Elementos estructurales de orden Político Administrativo:

- La Subregión y la Corporación Autónoma Regional Cornare con la Seccional Valles de San Nicolás.
- La Zona y la Asociación de Municipios **MASORA**.
- El Municipio.
- El Corregimiento.
- Las Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF).
- Los Centro de Servicios Comunitarios (CSC).
- La Vereda.
- El Barrio.
- Los Sectores, de acuerdo con los diferentes gremios e instituciones.
- Los Sistemas de Información Estadístico y Documental.
- Los Sistemas de Información Geográfica.

#### **Artículo 8.4. De Orden Social**

Elementos estructurales de orden Social:

- Las organizaciones comunitarias y ONGs.
- Los partidos y sectores políticos.
- Los gremios y asociaciones de profesionales.

#### **Artículo 8.5. De Orden Económico**

Elementos estructurales de orden Económico:

- La tenencia y uso de la tierra.
- La agricultura, la industria, el comercio y la banca.
- El empleo, su oferta y demanda.

### **TITULO 3. PRINCIPIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **ARTÍCULO 9. De los Principios**

Para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, así como de los instrumentos que lo desarrollan, se tienen en cuenta los principios señalados a continuación, los cuales dan fundamento a los objetivos, estrategias y políticas, y deben orientar la ordenación del territorio municipal y el establecimiento de las normas necesarias que hagan efectivos los preceptos constitucionales y las normativas en materia de

Los principios como guías que orientan los procesos de intervención sobre los cuales se fundamenta la acción del ordenamiento territorial, establecen un marco de referencia filosófico que aporta claridad al Municipio y su contexto zonal. La Ley 152 de 1994, fija como principios la equidad, la sostenibilidad, la competitividad, la eficacia, la coordinación, la concurrencia y la subsidiariedad, entre otros; y la Ley 388 de 1997 define como principios del ordenamiento territorial la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Y el presente Plan, en atención al ámbito zonal, fija los siguientes:

### **Artículo 9.1. Principios del Ordenamiento Territorial**

Adóptense los siguientes principios generales:

- **Construcción Colectiva del Desarrollo Zonal y Local:** Como principio, es el sustento para la consolidación de un proyecto político, que permita la construcción de una cultura y un conjunto de escenarios políticos enlazados como una efectiva cadena de relaciones comunitarias, a partir de las cuales se acuerdan las directrices que orientan las intervenciones y el compromiso de los diferentes actores.
- **La Resolución Pacífica de Conflictos:** Parte de las dificultades actuales consiste en no saber escuchar y en carecer de una cultura del diálogo, que permita manejar los consensos y disensos sin utilizar la violencia física y verbal. Por lo tanto, este principio debe primar en la discusión de las diferentes iniciativas y propuestas a definir e implementar en el ámbito local y zonal, lo cual facilita el intercambio de opiniones entre agentes claves de los diferentes sectores.
- **Socialización de la Información:** Cada habitante y organización comunitaria tiene derecho a ser informada sobre la toma de decisiones y las intervenciones a realizar en cumplimiento de los acuerdos pactados en la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, lo cual implica un manejo integral y colectivo de los sistemas de comunicación, en especial para conocer ampliamente los productos del plan, con los cuales se propicia la participación real de los actores que intervienen en el territorio y el debate constructivo que permita el ajuste y la validación, apoyados en un proceso de concertación, participación y comunicación.
- **Visión Positiva de Futuro:** Es fundamental establecer en consenso una visión positiva de largo plazo, que aglutine y oriente las acciones de los diferentes actores, como los líderes y los dirigentes, fortaleciendo al mismo tiempo una fuerza ejecutora para el corto plazo, que genere credibilidad, confianza y compromiso en la construcción de un futuro mejor.
- **Gestión Global con Identidad Local:** Pensar en una idea de municipio y zona capaz de asumir procesos integrales, flexibles, elásticos y maleables, en forma oportuna y ágil, para lo cual se requiere de una formación ciudadana no dogmática ni

parroquial, sino abierta y dinámica, que permita relacionarse con el resto del mundo, al mismo tiempo que se redescubre y fortalece la propia identidad.

- **Ordenamiento Territorial al Servicio del Desarrollo Sostenible y el Bienestar Social:** Como principio, orienta al municipio y a la zona ante los retos del ordenamiento territorial de garantizar a los diversos sectores poblacionales el acceso a los servicios públicos, la vivienda, la infraestructura, el suelo, el equipamiento y la plena realización de los derechos ciudadanos; de igual forma, da asiento a las consideraciones de tipo filosófico, que establecen que persona y planeta constituyen una y la misma expresión de la vida, formando una cadena que debe mantenerse en constante equilibrio, permitiendo un acercamiento al territorio para reconocerlo como espacio de convivencia, de interacción, donde conviven los compromisos personales y colectivos que harán realidad la sostenibilidad ambiental y el desarrollo humano.
- **Aumento de la Gobernabilidad y de la Autonomía sobre el Territorio:** El fortalecimiento del poder político – social es clave para propiciar un marco de acción con autonomía territorial, acorde con el desarrollo humano sostenible que oriente las interrelaciones con los municipios vecinos y de frontera, la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio, el establecimiento de reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, la instauración del proceso permanente de planeación y el pacto entre los líderes para lograr la equidad en el desarrollo campo – ciudad.

#### ARTÍCULO 10. Objetivos del Ordenamiento Territorial

El Ordenamiento Territorial, como dinámica permanente en el ejercicio de una planeación concertada desde el nivel local y supramunicipal, busca obtener los siguientes objetivos:

- **Desarrollo Integral y Direccionamiento de las Fuerzas Sociales:** Construir en forma iterativa y permanente una estrategia futura de largo plazo, que permita orientar en una misma dirección los vectores de las fuerzas sociales de las administraciones municipales, los empresarios, los gremios, las ONGs, los trabajadores y, en general, las diferentes formas de organización comunitaria, para lograr un desarrollo integral en lo social, lo político, lo económico y en ciencia y tecnología, para mejorar los niveles de calidad de vida de las presentes y futuras generaciones de la zona y de cada uno de los municipios.
- **Competitividad Municipal y Zonal:** Establecer y dinamizar el conjunto de factores que hagan más competitiva la escala municipal y zonal en cuanto a la infraestructura vial y de transporte, la calidad de los servicios públicos, la base económica urbana y rural, el clima para negocios, la calidad de vida urbana y de los centros poblados, la posición geoestratégica y la calidad del capital humano, para contribuir a construir así un modelo económico y social más justo y duradero.
- **Proyecto Político:** Propiciar la construcción de un proyecto político local y zonal que favorezca el crecimiento económico y las exportaciones, la disminución de la



pobreza, la modernización tecnológica, la estabilidad política, la inversión extranjera, el desarrollo de la educación y la relación armónica con el medio ambiente, a partir del cual se establecen las bases para un proceso de paz con equidad, que amplíe y democratice el acceso a los bienes y servicios, garantice la igualdad de oportunidades y la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo, aliviando los obstáculos para la participación política y civil.

- **Concertación de Instrumentos:** Establecer e impulsar los espacios para la concertación de las políticas de intervención territorial por medio de la zonificación, la sectorización, la articulación y el desarrollo institucional, buscando lograr un acuerdo fundamental sobre los instrumentos centrales del proceso de ordenamiento, es decir, estar de acuerdo con el modelo territorial que se quiere adoptar.
- **Intervenciones Territoriales en Equilibrio:** Realizar intervenciones territoriales que garanticen la regulación y aprovisionamiento de agua para el consumo humano, la industria, el agro y los demás sectores y la prestación adecuada de los servicios públicos en general.
- **Armonía en Medio de la Diversidad:** Impulsar la conciencia de que el paisaje, su conservación y disfrute es patrimonio por excelencia de los habitantes del municipio. Por lo tanto deben coexistir en forma armónica el relieve, el mosaico vegetal, las intervenciones humanas de pueblos y ciudades, los sistemas de producción agropecuaria, comercial e industrial y las redes de comunicación vial, para brindar mejores niveles de calidad de vida y oportunidades de desarrollo en el sector turístico.
- **Continuidad en la Planeación de las Ciudades y el Campo:** Fortalecer el proceso permanente de planeación local y zonal, integral y sectorial, consolidando el compromiso de los diferentes actores en la construcción colectiva del desarrollo, haciendo énfasis en el desarrollo del sistema vial, la prestación de los servicios públicos, la actividad agropecuaria, el turismo, el manejo adecuado de los recursos naturales y los usos del suelo.
- **Educación en Ciencia, Tecnología y Humanismo:** La educación desde y hacia unos valores renovados, unida con un constante proceso de investigación y desarrollo en ciencia, tecnología y humanismo son claves para rescatar la creatividad, empuje y confianza de los pobladores del municipio, la zona y el departamento.
- **Desarrollo de la Biodiversidad:** Establecer un marco de investigación para el conocimiento y aprovechamiento de la biodiversidad existente en los municipios con el fin brindar nuevos aportes al mundo y abrir nuevas posibilidades económicas y sociales en áreas de manejo ambiental.

## ARTÍCULO 11. Estrategias del Ordenamiento Territorial

- **Fortalecer la Unidad Zonal:** El desarrollo de la Subregión del Oriente



Antioqueño, principalmente de la Zona del Altiplano, requiere sin lugar a dudas de la implementación de un modelo de ordenamiento territorial fuerte que recoja la unidad de los entes locales que la conforman, sin que esto signifique que cada uno de éstos pierda su identidad y su dinámica. Al plantear el PBOT varias alternativas en búsqueda de una mayor autonomía y una aplicación debida de los postulados descentralistas de la Constitución Nacional, no se pretende en modo alguno que los municipios integrados a partir de la gestión conjunta de las zonas de competitividad ambiental, económica y espacial pierdan su propio norte.

- **Gerenciar el Proceso de Desarrollo:** Establecer formas novedosas para aplicar los procedimientos de la gestión, de tal forma que propicien la salida exitosa a los conflictos y a los proyectos de desarrollo, teniendo en cuenta, para ello, el trabajo aunado de esfuerzos e identificación y solución de problemas comunes.
- **Concertar el Desarrollo con los Municipios de Frontera:** Concertar acciones de intervención en un territorio destinado al “progreso” al que se le deben definir fuertes acciones de sostenibilidad ambiental y de freno al efecto negativo del vigoroso mercado inmobiliario cuando se realiza sin control, y responder al modelo que se desea construir para la Zona de Valles de San Nicolás direccionado a un modelo ampliamente creativo de Ciudad – Campo.
- **Mantener los Acuerdos e Instaurar la Planeación como un Proceso Permanente:** Es estratégico pensar sobre la forma de enfrentar los vaivenes y los ciclos de compromisos de los diferentes actores para lograr el mantenimiento de los acuerdos y de los proyectos de impacto supramunicipal ya que si bien las dinámicas son cambiantes también es cierto que si no se mantienen en el tiempo acuerdos como el del cuidado de los recursos naturales o el de la construcción de los procesos de identidad y del poder zonal en vano será el esfuerzo realizado.
- **Implementar Programas de Pedagogía Territorial:** Pensar y ejecutar Programas de Pedagogía Territorial es esencial en el proceso de aplicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Local y Zonal y en la formación del nuevo ciudadano a habitar, participar, construir, recuperar o mantener el territorio. La pedagogía territorial es un instrumento de formación y capacitación concreto, permeable a las circunstancias socioculturales de cada localidad, flexible a los grupos de promoción y capacitación, con una propuesta metodológica y unos contenidos claros y dinámicos de acuerdo al proceso que se quiere emprender y/o continuar.
- **Fomentar, Desarrollar y Articular los Sistemas de Información:** Es fundamental y estratégico establecer un sistema integral de información que mediante la utilización de tecnología avanzada, logre alimentar y fortalecer la toma de decisiones, los procesos de planeación local y zonal, el proceso de ordenamiento territorial y en general los requerimientos informáticos de la comunidad y del municipio, en concordancia con la normatividad vigente.

- **Gestionar en Función de Zonas Homogéneas de Competitividad:** El diseño de áreas comunes entre municipios con usos similares y con una misma proyección, establece la posibilidad de generar proyectos y estrategias de gestión conjunta entre ellos, para establecer eficientes respuestas a los anhelos comunitarios, como la presencia y protección de la actividad agropecuaria, la disminución de los impactos en el cambio de los usos del suelo y el aumento de la calidad de vida. Estas áreas implican el carácter de ser competitivas y articuladas a ejes que comuniquen y relacionen al Altiplano con las propuestas de ejes de desarrollo departamental y nacional, en donde se propone la articulación estableciendo un claro posicionamiento y respuesta con los retos impuestos por las dinámicas nacionales e internacionales y en especial con el centro inmediato de mayor relación económica, como lo es el mercado del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- **Diseñar la Ciudad y la Casa Ecológica:** El carácter multidimensional de las zona urbanas en el Municipio, implican el reto de construirlas como ciudad armónicamente concebida desde la dimensión ecológica, urbanística y estratégica con relación a otros centros de mayor jerarquía. Es necesario adelantarse a su diseño para que éste no se genere por un crecimiento espontáneo o por el simple adosamiento de más unidades de vivienda. La ciudad es un patrimonio, es el escenario donde se hace posible la calidad de vida, pero también es el taller de las realizaciones colectivas. Esto implica que la relación urbano – rural debe transformarse en un ejercicio de equidad y continuidad, manteniendo el equilibrio con relación a la oferta natural. La casa como máxima aspiración familiar y como elemento estructural del fenómeno urbano debe orientarse desde los requerimientos que ella impone de espacio público, saneamiento básico, servicios públicos, infraestructura colectiva y en especial como el espacio que contribuye a la realización física, mental y espiritual de los habitantes del Municipio y la Zona.

## **TITULO 4. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **ARTÍCULO 12. Concepto**

Los instrumentos del ordenamiento establecen el marco de operación, actualización, control, seguimiento y evaluación del proceso permanente de ordenamiento territorial municipal y zonal y en ellos se agrupan los diferentes requisitos de la Ley 388 de 1997.

Los Instrumentos del Ordenamiento Territorial son:

- La Zonificación
- La Articulación
- La Sectorización

- El Desarrollo Institucional

### ARTÍCULO 13. Zonificación

La zonificación, como instrumento del Ordenamiento Territorial, será el ejercicio mediante el cual se delimiten un conjunto de áreas específicas que comparten características, propiedades, potencialidades y restricciones homogéneas y en las cuales se agrupan los usos más adecuados desde la dimensión ambiental, económica, social y espacial.

1. Zonas de Competitividad Ambiental
2. Zonas de Competitividad Económica
3. Zonas de Competitividad Espacial

### ARTÍCULO 14. Articulación

La articulación como instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio mediante el cual se unen las diferentes zonas de desarrollo, enlazando diferentes asentamientos poblacionales con múltiples zonas de producción, conservación, centros de equipamiento y servicios, tanto veredales, urbanos, suburbanos y municipales, como regionales, departamentales e internacionales. Estos enlaces se comportan como sistemas estructurantes que potencializan y ordenan las relaciones Sociedad – Territorio y como ejes y centros, a través de los cuales se encadena el desarrollo y la vida de la comunidad.

1. La infraestructura vial y de transporte
2. La infraestructura para redes de servicios públicos
3. El equipamiento colectivo y el espacio público

### ARTÍCULO 15. Sectorización

La sectorización como instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio mediante el cual se delimitan unidades territoriales para el ejercicio administrativo, organizativo, de planeación, inserción, participación y representación de la comunidad municipal urbana y rural. La Sectorización permite definir radios de acción y competencia de gremios, instituciones y comunidades para lograr mejores niveles de integración, de caracterización y de organización para la gestión y la concertación.

- **Área Urbana:** En el ámbito urbano se define el Barrio como la Unidad Básica y la Unidad Espacial de Funcionamiento –UEF, agrupación barrial de acuerdo con características homogéneas.
- **Área Rural:** En el ámbito rural se define la Vereda como la Unidad Básica, la Unidad Espacial de Funcionamiento – UEF y los Centros de Servicios Comunitarios – CSC.

Como propuesta del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aparece el Centro de Servicios Comunitarios (CSC) que facilita el agrupamiento veredal y le asigna el ejercicio de la planeación por medio del Plan Veredal, el cual desarrolla el proyecto de Calidad de Vida Básica, construido por las variables de saneamiento básico, servicios públicos, vivienda, equipamiento colectivo, educación, salud y recreación.

## **ARTÍCULO 16.** Desarrollo Institucional

El Desarrollo Institucional como Instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio de construir y fortalecer los procesos del desarrollo territorial, en donde se encuentran cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción de la ciudad y la consolidación de los sistemas de información, de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, clasifica los instrumentos del Desarrollo Institucional de la siguiente forma:

### **Artículo 16.1.** Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial

Los Instrumentos de Planificación, Gestión y Financiación son la base jurídica que la Legislación Colombiana ha puesto a disposición de los municipios y de los entes territoriales en general para gestionar, viabilizar e implementar sus Planes de Ordenamiento Territorial, a través de la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo.

Los instrumentos se clasifican en tres tipos según la Ley 388 de 1997:

1. Instrumentos de gestión
2. Instrumentos de planificación
3. Instrumentos financieros

### **Artículo 16.2.** Estrategias de Gestión Urbana

En general se debe mantener la continuidad del Proceso de Ordenamiento territorial Municipal como un sistema de carácter integral que articule todas las dependencias de la Administración Municipal y el conjunto de actores comunitarios: empresa privada y grupos organizados de la comunidad.

Deberán prevalecer los principios de orden marco como constante en este proceso:

1. La función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del Interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de carga y beneficios.

Además de la aplicación de los fines que define la Función Pública del Urbanismo (Art 3, Ley 388 de 1997).

Se definen las siguientes estrategias:

- Acometer el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la aplicación de los instrumentos: La Zonificación, la Sectorización, La Articulación y el Desarrollo Institucional, definidos en el presente PBOT.
- Empezar el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la formulación de los Planes Parciales, y Planes del Sistema Vial y del Espacio Público.
- Definir en el corto y mediano plazo, la intervención urbana sobre los sistemas estructurales de Ordenamiento Urbano.
- Promover el desarrollo y ejecución del Plan Vial Urbano con énfasis en la red vial de articulación con los nuevos sectores urbanos de El Edén y Nuevas Urbanizaciones y con los parques lineales del Río Piedras y la Quebrada El Edén, así como los pares viales de los parques lineales.
- Promover el desarrollo y ejecución del Plan de Espacio Público con énfasis en la construcción de los parques lineales de la Quebrada El Edén y el Río Piedras
- Ejecutar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA.
- Definir como estrategia el fortalecimiento y apoyo a los programas de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP en el municipio.
- Promover y/o posibilitar el ejercicio permanente del Comité Municipal para la gestión del Riesgo de Desastres CMGRD, en sus ámbitos de prevención, atención y recuperación de desastres, haciendo énfasis especial en la prevención de riesgos por intervención antrópica.
- Promover los programas de reubicación y mejoramiento integral en los sectores de La Frontera, el morro y Proleche.

### **Artículo 16.3. Expediente Municipal**

El proceso general de conformación de los expedientes municipales está dirigido a organizar y suministrar en forma sistemática, oportuna, actualizada y confiable la información necesaria para la elaboración, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. El expediente es un proceso que responde a un sistema cíclico y permanente de recopilación, evaluación, procesamiento y presentación de información, que permita tantos ajustes como revisiones sean necesarias.

Es un sistema de información para la planificación territorial que tiene dos componentes fundamentales:

- **Un Archivo Técnico e Histórico:** que reúne toda la documentación relacionada con la planificación territorial municipal;
- **Un Sistema de Seguimiento y Evaluación al PBOT:** que genera información de soporte para las decisiones de ajuste al proceso de implementación del PBOT, bien sea en la gestión de la Administración Municipal o en los contenidos y normas que desarrollan el instrumento (diagnósticos, definición de políticas, formulación de planes, programas y proyectos).

Se propenderá para que entre los componentes del Expediente Municipal esté integrado el Sistema de Información Geográfica, que generará información a la comunidad a través de productos como los medios de consulta multimedia en línea, el Atlas Geográfico – Temático del Ordenamiento Territorial y el Sistema de la Cartografía Digital.

#### **Artículo 16.4. Sistema de Gestión Territorial**

Este sistema agrupa el conjunto de programas y proyectos dados para el corto, mediano y largo plazo en las diferentes áreas y busca, en el corto plazo, articularse con las proyecciones económicas y la investigación de nuevas fuentes de financiamiento urbano y rural a escala regional, nacional e internacional. Está integrado por:

- El Escenario Financiero Municipal
- El Portafolio de Proyectos Municipales
- El Programa de Ejecución del PBOT

#### **Artículo 16.5. Programa de Pedagogía del Territorio**

Se ha concebido como premisa esencial del Ordenamiento Territorial, la formación continua y permanente de los distintos actores locales y zonales, preparándolos para el proceso de aplicación de la Fase de Implementación y posterior Fase de Sostenimiento del Plan, con el fin principal de propiciar los espacios de formación de ciudadanos y construcción de ciudad, en un marco de respeto, convivencia, solidaridad y paz, con óptimo crecimiento y desarrollo de la población en general.

La Administración Municipal, desde sus Secretarías de Despacho, apoyará la realización del proceso de formación, a través de sus actividades laborales y comunitarias, muy especialmente desde las Secretarías General y de Gobierno, Desarrollo Comunitario y Planeación o quienes hagan sus veces.

#### **Artículo 16.6. Sistema de Organización Comunitaria**

Además de los mecanismos de participación comunitaria definidos en las Leyes 134 de 1994 y 388 de 1997 el plan define el Sistema de Organización Comunitaria para fortalecer la relación urbano–rural y municipio–región a manera de compromisos para la implementación del Plan.

Está conformado como apoyo a los sistemas de planeación zonal y de acuerdo a las propuestas de sectorización presentadas por el PBOT sus miembros trabajan directamente por el desarrollo del Municipio en forma integral en la zona urbana y rural promoviendo el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural y la potencialización y desarrollo de las áreas de competitividad.



### **Artículo 16.6.1. Sistema de Organización Comunitaria de Alcance Municipal**

Este sistema está conformado de la siguiente manera:

#### **a. A Nivel Municipal**

- Consejo Territorial de Planeación CTP
- Veedurías Ciudadanas

#### **b. A Nivel Urbano**

- Juntas de Acción Comunal de cada barrio
- Junta de UEF urbanas conformada por los presidentes de las juntas de acción comunal de los barrios pertenecientes a la UEF
- Junta Administradora Local del Corregimiento

#### **c. A Nivel Rural**

- Juntas de Acción Comunal de cada vereda
- Junta CSC rural conformada por los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de las veredas pertenecientes al CSC
- Junta UEF rural conformada por los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de las veredas pertenecientes a la UEF
- Consejo Municipal de Desarrollo Rural CMDR
- Juntas Administradoras de Acueductos Veredales

Estos niveles de compromisarios se organizan, entonces, desde los niveles de barrio, vereda CSC, vereda UEF y/o Corregimiento.

### **Artículo 16.6.2. Funciones de los Miembros del Sistema de Organización Comunitaria**

Las funciones principales son:

- Concertar acciones encaminadas a la ejecución del PBOT en especial el plan veredal y urbano en sus dimensiones de equipamiento comunitario, saneamiento básico, servicios públicos, organización comunitaria, salud, infraestructura educativa y deportiva y vivienda. Para el cumplimiento de esta función se presenta en el componente rural el Plan Veredal realizado inicialmente para la comunidad más pobre de acuerdo al número de personas encuestadas por el SISBEN.
- Actualizar anualmente la información veredal y de los Centros de Servicios Comunitarios CSC en cuanto al número de personas, el número de viviendas y el número de hogares.

- Gestionar los proyectos más relevantes para el mejoramiento de la calidad de vida de la población en cada vereda y Centro de Servicios Comunitarios CSC.
- De acuerdo al Plan presentar en forma organizada y concertada proyectos por Centro de Servicios Comunitarios CSC y vereda a los diferentes candidatos a la Alcaldía Municipal para incluirlos en los próximos Programas de Gobierno y asegurarse que se incluyan posteriormente en el diseño de los Planes de Desarrollo y en los Planes de Inversión de los periodos de Alcaldes posteriores a la aprobación del PBOT.
- Estrechar los lazos de cooperación y gestión conjunta para liderar las áreas de competitividad ambiental, económica y espacial que competen a cada vereda, Centro de Servicios Comunitarios CSC y Unidad Espacial de Funcionamiento UEF. Con el fin de mejorar la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.
- Facilitar la labor de publicidad y difusión del PBOT buscando el conocimiento masivo de acuerdo a las condiciones y recursos del municipio y la participación permanente en el seguimiento y control del Plan.
- Promover el crecimiento y desarrollo económico de acuerdo a condiciones de producción limpia, cuidado del recurso hídrico, y mantenimiento de los recursos naturales simultáneamente con el desarrollo creativo de nuevas fuentes de empleo familiar en especial las asociadas a la producción agropecuaria competitiva, la agroforestería y el aprovechamiento de la biodiversidad.
- Promover el rescate y construcción de la identidad local, con una mirada universal, fortaleciendo la lúdica, el diálogo, la integración familiar y el desarrollo de la educación de las presentes y futuras generaciones.

### **Artículo 16.6.3. Organización Territorial Comunitaria**

Las Organizaciones para el Municipio se describen a continuación como respuesta a la sectorización propuesta.

Juntas UEF	Junta de Acción Comunal por Vereda
Junta de Vallejuelito	Pantalio Vallejuelito



	Quebrada Negra Chalarca Buenavista San Juan Chuscalito La Almería Las Acacias La Palmera La Concha La Madera Las Brisas
Junta de La Cabaña	Piedras Teherán La Cabaña Las Teresas Las Colmenas El Guarango San Francisco Fátima La Divisa
Junta de Mesopotamia	Centro Poblado Mesopotamia San Miguel Santa Cruz El Cardal Minitas San Miguel Abajo

Centros de Servicios Comunitarios CSC - 2010

Item	CSC	Veredas
1	Junta de La Cabaña	El Guarango
		La Cabaña
		La Divisa
		Las Colmenas
		Las Teresas
		Quebrada Negra
		San Francisco
2	Junta de Mesopotamia	Cabecera del Corregimiento**
		El Cardal
		Fátima
		Minitas
		San Miguel Abajo
3	Junta de Vallejuelito	Chuscalito
		La Concha
		Pantalio
		Vallejuelito
4	Junta de San Juan	Buenavista
		San Juan
		San Miguel Santa Cruz

5	Junta de La Almería	La Almería
		La Frontera**
		La Madera
		La Palmera
		Las Acacias
6	Junta de Chalarca	Chalarca
		Las Brisas
		Piedras Teherán
Observaciones		
** La Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia no es una vereda sino un Centro Poblado de Carácter Urbano		
** La Frontera no es una vereda sino un Sector de la Cabecera Urbana		

## PARTE 2. COMPONENTE GENERAL

### ARTÍCULO 17. Concepto

El Componente General del Plan, tal como lo establece el artículo 11 de la Ley 388 de 1997, estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, los cuales deberán responder al modelo territorial de ocupación propuesto para el municipio. Para su consecución se establecen las Normas Urbanísticas Estructurales, las cuales prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece. Su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o, excepcionalmente, a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

En consecuencia, su vigencia será la establecida por este Acuerdo para todo el Plan de Básico Ordenamiento Territorial, es decir, para doce (12) años.

## TITULO 1. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

#### **ARTÍCULO 18.** Visión Territorial

En el año 2029, la comunidad Uniténse habita un territorio caracterizado así:

La Unión, territorio para el desarrollo de actividades agropecuarias y agroindustriales con diversificación de productos y una base competitiva complementada por el ecoturismo, la presencia de empresas con producción limpia y la minería socialmente responsable; en un contexto de adecuada aplicación de la tecnología, atracción de inversión y generación de exportación.

La Unión, territorio para el desarrollo sostenible por medio de la educación ambiental, actividades económicas amigables con el medio ambiente y una adecuada gestión del riesgo; que brinda excelentes servicios ambientales y se consolida como centro de capacitación e investigación ambiental.

La Unión, territorio habitado por una comunidad que protege su cultura agropecuaria, la ruralidad y el patrimonio, que vive en condiciones de prosperidad colectiva, unidad familiar, seguridad, arraigo, autonomía económica, dignidad, equidad y pleno acceso a los servicios sociales.

La Unión, territorio con excelente dotación de vivienda, infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamientos, en un contexto de correcta ordenación de usos del suelo.

La Unión será un territorio con amplio desarrollo urbanístico conectado a la región del Valle de San Nicolás y con características que la identifican como dinamizadora de la región y con una amplia vocación agroecológica.

La Unión, territorio integrado a la región con plena gobernabilidad producto del trabajo aunado entre la Administración eficiente y honesta y la comunidad empoderada; en un marco de participación ciudadana en el ordenamiento del territorio con su consecuente conocimiento y respeto por las normas de planeación.

#### **ARTÍCULO 19.** Modelo de Ocupación

El modelo propuesto de ocupación territorial, como proyecto de municipio que se constituye en su área urbana consolidada como un centro de servicios de apoyo a la actividad agropecuaria y agroindustrial, y de un desarrollo del territorio rural en armonía con el medio natural, definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que por este Acuerdo se aprueba para el Municipio, se fundamenta en los Principios Rectores consignados en el artículo 2º y los que se contemplan en el presente artículo. A su vez, tiene como base el hecho de que el modelo propuesto es una expresión en el territorio de las propuestas y aspiraciones de los diferentes actores de la comunidad del municipio con el fin de alinear las diferentes actuaciones, en el área urbana y rural, hacia los Principios Rectores y los postulados que se establecen en este artículo.

Complementariamente, el modelo de ocupación se inspira en un imaginario de ciudad deseada (visión territorial) que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e

2000.02

incorpora los principales objetivos, estrategias y políticas planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de lograrse mediante la aplicación de las normas relativas a los proyectos estratégicos, tratamientos urbanísticos, tipos de intervención rural, los instrumentos de gestión formulados adecuadamente y el programa de ejecución propuestos por el Plan Básico de Ordenamiento. El modelo de ocupación es dinámico y flexible de manera que permita en caso de requerirse que las zonas de expansión urbana o de parcelaciones puedan incorporarse al perímetro urbano previa aprobación de un proyecto urbanístico general o plan parcial, según reglamentación que se establezca mediante decreto.

El modelo de ocupación del Municipio de se concreta en los sistemas estructurantes, entendiendo por estos todos aquellos elementos que determinan la estructura general y orgánica del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales del municipio entre sí y de éstas con la Zona de Valles de San Nicolás.

#### **ARTÍCULO 20. Principios Ordenadores del Modelo de Ocupación**

Los siguientes principios fundamentan el modelo de ocupación territorial propuesto para el Municipio:

- **Principio de Conectividad Ecológica del Territorio:** Su estrategia de realización que funciona como matriz del territorio es la Red Ecológica Local articulada a la Red Ecológica Regional. La conectividad ecológica como principio de ordenamiento del territorio se plantea para reorientar las tendencias marcadas de suburbanización del paisaje rural y fragmentación de áreas boscosas, que conllevan en el largo plazo a la pérdida de la funcionalidad ecológica del paisaje. La estrategia para realizar este principio es la constitución de una Red Ecológica Local articulada a la Red Ecológica Regional. A través de la cual se logre conectar las áreas de conservación ecológica y los ecosistemas estratégicos del municipio de forma tal que fomente el funcionamiento ecológico del territorio local y regional en el presente y futuro.
- **Principio de Preservación de la Economía Agropecuaria Campesina:** Su estrategia de realización que funciona como elemento estructurador del territorio es el Distrito Agrario. Para lograr preservar el Distrito Agrario se requiere atender dos problemas graves estrechamente correlacionados: la tendencia a la fragmentación predial y la escasez de tierra que padecen los propietarios rurales. La estrategia adecuada es aquella que esté vinculada a la planeación del desarrollo, y el ordenamiento y gestión del territorio; por la vía de la reglamentación de la clasificación y uso del suelo rural. El Decreto Nacional 3600 de 2007, permite abordar los problemas del Distrito Agrario; la definición legal de las categorías de suelo rural denominadas: Áreas de Conservación y Protección para la Producción Agrícola, Ganadera, Paisajística; y la Zona Agropecuaria del Acuerdo 173 de 2006 de Cornare, más la obligatoriedad de su consideración en los PBOT, entregan un soporte legal aún más sólido a la propuesta de Distrito Agrario.

2000.02

El municipio de la Unión define en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial unas áreas de protección agropecuaria a partir de los criterios del decreto 3600 del 2007. Basados en este decreto y en la Ordenanza 44 de diciembre de 2014, se propone que los suelos de protección Agropecuaria constituidos en el plan básico de ordenamiento territorial, se consideran en el área de protección importante que determina esta ordenanza, como Distrito Agrario.

Acorde al artículo dos de la ordenanza 44 de 2014, los distritos agrarios son unidades de planificación y gestión definidos por acuerdo municipal como la prioridad agraria, con el fin de ordenar el territorio rural, promover el acceso a la propiedad de la tierra, proteger el medio ambiente, las comunidades y las economías campesinas, sus organizaciones sociales así como incentivar la sostenibilidad y el bienestar de la población. Se busca realizar prácticas equitativas y estimular el logro de la soberanía alimentaria, desarrollo rural sostenible y el bienestar de la población. Para ello igualmente se tendrán en cuenta los aspectos de concurrencia de los distritos agrarios de los municipios, generando la coordinación para su desarrollo.

El distrito agrario del municipio de La Unión, propone la gestión para la integración de distritos Agrarios supramunicipales con los siguientes objetivos:

- Consolidar la cultura de la población campesina.
- Promover la protección de los derechos de la población campesina.
- Impulsar la conformación y consolidación de organizaciones campesinas y crear una institucionalidad entre el gobierno departamental y los municipales.

Uno de los instrumentos que tiene que ver con el distrito agrario, es el ordenamiento del territorio y es el punto de partida para conformar los distritos Agrarios supramunicipales.

- **Principio de Compactación del Desarrollo Urbanístico e Industrial:** Su estrategia de realización que funciona como elemento estructurador del territorio es la optimización del suelo urbano y de expansión urbana. El modelo territorial propuesto aquí plantea que el modelo del crecimiento del suelo urbano debe estar coordinado por elementos presentes en la matriz rural del territorio tales como la Red Ecológica Regional y Local y el Distrito Agrario planteados en el Modelo Territorial propuesto. A ello se debe sumar el hecho de la desproporción existente entre la cantidad de área de expansión urbana programada por el PBOT y la subutilización actual del potencial de ocupación del suelo urbano actual establecido por el PBOT. De otro lado se suma el potencial de asentamiento de industrias medianas y livianas en el futuro y por un plazo indefinido, el cual podría fragmentar perjudicialmente la Red Ecológica Principal del Modelo Territorial expuesto; por tanto

no habría una sana mezcla de usos del suelo. La estrategia adecuada en relación a los anteriores elementos conlleva a la necesidad ecológica de compactar de un lado el desarrollo urbanístico en los suelos urbano y de expansión urbana, y por otro el asentamiento de industrias de la región en los determinados suelos suburbanos y rurales. El municipio de La Unión no puede ser ajeno al rápido desarrollo urbanístico del oriente antioqueño y más aún el cercano oriente lo que nos obliga a prepararnos para afrontar dicho reto y prepararnos para un desarrollo urbano ordenado y coherente.

- **Principio de Justicia Distributiva en la Distribución de las Oportunidades de la Búsqueda y Captura de Plusvalor y Rentas de Inversión Privada:** Su estrategia de realización es la determinación adecuada y coordinada en el PBOT de la clasificación del suelo, los usos del suelo y normas estructurales en el suelo rural y urbano. Las expectativas de los individuos del alcanzar libertades y oportunidades de forma equitativa en la gestión de la propiedad privada del suelo, así como de las inversiones productivas sobre el suelo privado, crean una disputa territorial que tiene como origen la competencia por la captura de rentas del suelo que sucede entre las actividades agrarias de las áreas rurales y suburbanas y actividades tradicionalmente urbanas de producción y venta de residencias, y áreas de comercio y servicios para estratos económicos medio-alto y alto, en las áreas rurales y suburbanas. La estrategia para implementar este principio social del ordenamiento territorial, es que el PBOT determine de forma adecuada y coordinada la clasificación del suelo, los usos del suelo y normas estructurales en el suelo rural y urbano que se considere impacten en las actuales y potenciales situaciones de inequidad y equidad entre los propietarios urbanos y rurales campesinos, y los inversionistas o productores inmobiliarios y los agrícolas campesinos.
- **Principio de Legalidad y Legitimidad del Modelo Territorial Propuesto:** Su estrategia es la constitución de un Acuerdo de Voluntades sobre la importancia y las características del proceso de ordenamiento territorial. Este principio orienta el ordenamiento territorial como ejercicio de potestades y competencias conforme al sistema jurídico nacional, departamental, regional y municipal (Legalidad) y reconoce los procesos sociales e institucionales de organización territorial quienes garantizan el acatamiento del modelo territorial (Legitimidad) que se propone.

#### ARTÍCULO 21. Postulados del Modelo de Ocupación

Los siguientes son los postulados del modelo de ocupación territorial propuesto para el municipio para el área urbana, el área rural y el área suburbana.

#### Artículo 21.1. Postulados para el Área Urbana

1. La cabecera urbana se consolida como centro de servicios de apoyo a las actividades económicas principales del municipio: agrícolas, pecuarias y mineras y es el asiento de una población urbana con una alta calidad de vida.

2. El perímetro urbano está confinado con el objetivo de optimizar los servicios a la población existente. El área urbana es compacta y consolidada. Las áreas de expansión se incorporan específicamente en virtud de la real capacidad de extender redes de infraestructura y localizar nuevos equipamientos a las nuevas viviendas requeridas.
3. Áreas de protección continuas, conservadas y articuladas entre sí, y además integradas al sistema de espacialidades públicas.
4. El espacio público se constituye en el elemento estructurante y articulador de nuevas dinámicas urbanas: los parques lineales de la Quebrada El Edén y el Río Piedras, articulan a su paso la red de espacios públicos, parques, plazas y vías peatonales que permiten una total integración de actividades públicas y sectores urbanos.
5. Nuevos equipamientos colectivos establecen una optimización en la prestación de servicios a la población: el Parque Educativo, el Centro de Comercio y Transporte, el parque recreativo JOSAM adecuado urbanísticamente, la Nueva Institución Educativa y Cultural, y el Centro de Desarrollo Integrado para la Infancia.
6. Los servicios públicos urbanos alcanzan coberturas del 100%, pues se cuenta con un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, que mantiene saneadas las corrientes urbanas. Los residuos sólidos se disponen adecuadamente en el relleno sanitario municipal y la tasa de reciclaje es del 100%.
7. El sistema vial urbano contiene como eje estructurante de flujos viales las variantes nororiental y suroccidental a la vía regional que limita el perímetro urbano; las cuales han permitido una mayor eficiencia en el sistema de desplazamientos. El transporte interveredal e intermunicipal discurre por éstas sin ocasionar conflictos en el centro urbano.
8. En el área central la movilidad peatonal está generada a partir de vías peatonales o semipeatonales. La peatonalización o semipeatonalización de algunas vías urbanas en la zona central, permite la conservación de la trama urbana como espacio de valor patrimonial.
9. El Centro de Comercio y Transporte, dinamiza y caracteriza las nuevas variantes, generando así mismo nuevas rutas en los desplazamientos de los pasajeros hacia los diferentes destinos de La Unión.
10. Algunos inmuebles con reconocido valor como el Centro de Acopio de la Papa (edificio con alto potencial de diversificación de uso en actividades referentes al potencial agropecuario del municipio), la Casa de Luis Fernando Morales, la Capilla Alternativa de la plaza principal y la antigua Casa Cural, se mantienen y conservan como baluartes de la memoria colectiva e historia de la población.



11. La reubicación de las viviendas localizadas en la llanura de inundación de la Quebrada El Edén y el Río Piedras permite disponer de los terrenos para los usos de parque ecológico. Ambas corrientes, el Río Piedras y la Quebrada El Edén, cuentan con estudios precisos de su llanura de inundación, con los que se logra controlar los asentamientos en áreas de riesgo. En general se respetan las zonas catalogadas como de amenaza y riesgo.
12. Se viene solucionando el déficit cuantitativo y cualitativo de las viviendas en las zonas de expansión urbana delimitadas.

### **Artículo 21.2. Postulados para el Área Suburbana**

1. Áreas suburbanas en las que se desarrollan zonas residenciales en un ambiente de sana mezcla de usos, propendiendo por su complemento con una adecuada red de vías, eficiente autoabastecimiento de servicios públicos y dotación de equipamientos.
2. Áreas suburbanas en las que se desarrollan los corredores viales de comercio y de servicios consolidados bajo condiciones adecuadas de accesibilidad, movilidad, servicios públicos y espacio público.
3. Áreas suburbanas en las que se desarrollan zonas industriales de acuerdo a la vocación del municipio y ajustadas a las necesidades reales de suelo para esta actividad.

### **Artículo 21.3. Postulados para el Área Rural**

1. Áreas de protección continuas, conservadas y articuladas entre sí, y además integradas al sistema de espacialidades públicas.
2. Área rural productiva basada en el Distrito Agrario, en la que se mantiene la producción agropecuaria asociada a la Unidad Agrícola Familiar además de la producción agroindustrial limpia y sostenible y una ganadería organizada y productiva.
3. Área rural en la que se controla el establecimiento de parcelación de predios destinados a vivienda campestre por medio de su delimitación en polígonos, con adecuados servicios públicos y facilidad de articulación vial a nivel municipal y zonal, y en relación directa con corredores viales de comercio y de servicios.



## **TITULO 2. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO**

### **ARTÍCULO 22. Acciones de Organización para una Mejor Competitividad**

#### **a. Objetivos Territoriales**

- Hacer del Municipio de La Unión un pueblo cohesionado y articulado a la Zona del Altiplano y al Oriente Antioqueño.
- Impulsar el desarrollo municipal desde la competitividad ambiental, económica, y espacial, orientada desde una dinámica de trabajo permanente que observa y se vincula con el departamento, el país y el mundo.
- Desarrollar los procesos de investigación en ciencia y tecnología y la cualificación del talento humano.
- Mantener la unidad zonal, subregional y regional donde La Unión pueda establecer las alianzas estratégicas con los demás municipios vecinos, con los cuales enfrentar el reto de un mundo más globalizado que exige mayores niveles de aplicación de ciencia y tecnología, productividad y competitividad.
- Ampliar por medio de la cooperación regional, el posicionamiento nacional e internacional con el fin de aprovechar las ventajas comparativas del clima, el paisaje y los atractivos naturales, históricos y arquitectónicos del municipio y la zona.
- Desarrollar los sistemas de información integrados, como carta de presentación para la inversión nacional e internacional; la toma de decisiones y la concertación interinstitucional.
- Articular el desarrollo municipal y zonal a los grandes ejes de desarrollo departamental y nacional.
- Fomentar la capacidad de los trabajadores, agricultores, empresarios, ejecutivos, líderes y políticos para impulsar la capacidad empresarial, el valor agregado a la producción agrícola, la comercialización, la asociación de productores, el desarrollo de tecnologías limpias y el posicionamiento de los productos del municipio y la zona desde un enfoque integral del desarrollo humano y el empleo.
- Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la disponibilidad de alimentos, reduciendo sensiblemente los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando los intercambios

comerciales.

- Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de comercialización y establecer sistemas de planeación de siembras e información de precios.
- Generar empleo en el campo, creando las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

### **b. Estrategias Territoriales**

- La Unión y el Valle de San Nicolás: territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de actividades agropecuarias, propendiendo por la diversificación, el ecoturismo, la tecnología, la agroindustria, la minería y demás empresas de producción limpia y sin chimeneas.
- La Unión, centro de producción agrícola y agroindustrial, con oferta ecoturística y con actividad minera socialmente responsable.
- La Unión, ciudad para el desarrollo de ciencia y la tecnología aplicada al sector agropecuario y centro de servicios al campesino productor.
- La Unión con desarrollo urbanístico planificado y vivienda con altos estándares de calidad.
- La Unión y la zona como laboratorios de construcción activa de la descentralización, la convivencia pacífica, la participación y la gestión comunitaria, donde los gobiernos locales son promotores de iniciativas económicas orientadas a la organización y a la competitividad del sistema económico municipal y zonal.
- La Unión, centro de capacitación e investigación en aprovechamiento de la biodiversidad y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental.
- El Altiplano del Oriente Antioqueño, una zona que cuenta con un proyecto político de futuro, visionario, integral y positivo en donde el municipio de La Unión es actor fundamental.
- Los corredores agropecuarios, ejes de empleo familiar y proyección municipal.
- La Unión nodo integrado y articulado a MASORA como centro de información regional.

2000.02

- Los ejes de competitividad viales, canales para la internacionalización en función de la oferta local de producción de alimentos, agroindustrias, minería y tecnología.
- La biodiversidad espacio para un nuevo posicionamiento nacional e internacional.
- Conexión vial de la zona con el Valle de Aburrá.
- Fomento del empleo en obras públicas, en las microempresas, en las famiempresas y en las parcelas rurales, al mismo tiempo que la capacitación del talento humano para crear oferta de mano de obra calificada en nuevas áreas del empleo demandado por la Zona Franca, las nuevas industrias y como estrategia para el posicionamiento de nuevos inversionistas.
- Protección de las áreas productoras con grandes potencialidades del territorio del Altiplano del Oriente Antioqueño, que con una racional utilización de los recursos, podrá convertirse en un centro importante de la actividad agropecuaria.
- Incremento sostenido de los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la rentabilidad para el productor y la disponibilidad de alimentos, reduciendo los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando así los intercambios comerciales.
- Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de mercadeo.
- Generación de empleo en el campo. Creación de las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.
- Especialización de las áreas de producción agropecuaria, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.
- Gerencia del desarrollo. El desarrollo de las actividades productivas se hará bajo parámetros empresariales con criterio social.

## **ARTÍCULO 23. Acciones Estratégicas para Alcanzar el Desarrollo Económico y Social**

### **a. Objetivos Territoriales**

- Impulsar la consolidación de la identidad local y zonal activando la creatividad institucional, el impulso de la educación, la construcción de la lúdica y la cultura

ciudadana, la relación armónica con el medio ambiente y el rescate de los valores de respeto por el ser humano, su vida y su integridad personal y familiar.

- Educar a cada ciudadano en el conocimiento, manejo y proyección del territorio municipal en los espacios de educación formal, no formal e informal.
- Fortalecer los centros rurales como espacios descentralizados para asegurar la calidad de vida en el campo, el mantenimiento de la frontera agrícola, y la proyección económica, cultural y familiar del campesino.
- Fortalecer el desarrollo institucional para una mayor eficiencia y eficacia del estado municipal de tal forma que logre posicionarse como generador de bienestar, educación y empleo.

#### **b. Estrategias Territoriales**

- El desarrollo del municipio requiere de la participación de todos, esto implica un estado de conciencia, apertura y responsabilidad sobre lo público.
- La Unión es un espacio y patrimonio de todos sus habitantes que se desenvuelven en medio de la diversidad social, económica, cultural y religiosa.
- Los centros rurales (Centros de Servicios Comunitarios CSC o Centros Zonales) accesibles, acogedores, integrados, con infraestructura de servicios comunitarios, dinamizadores del desarrollo rural y espacios de paz.
- La comunidad de La Unión, organizada a partir de una cadena de relaciones comunitarias, conformando escenarios políticos, democráticos, honestos y participativos, con un manejo integral y colectivo de la información dirigida a la toma de decisiones.
- Universidades, instituciones, gremios y asociaciones comprometidas con el desarrollo municipal, partícipes y actuantes, controladoras y aportantes, generando alternativas, inversiones, cambios y retos; impulsadas y lideradas por una Administración Municipal analítica, innovadora e incluyente.
- La relación Ciudad – Cultura y Familia de La Unión prioridad para la inversión y planeación de acciones que restituyan el tejido social fuertemente impactado en el municipio.

#### **ARTÍCULO 24. Políticas de importancia estratégica del Municipio**

## **POLÍTICA PARA LA OCUPACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES**

### **a. Objetivos Territoriales**

- Fomentar, organizar, administrar, mantener y dar tratamiento estético a los espacios públicos para transformarlos en espacios educadores, lúdicos y de encuentro ciudadano.
- Fortalecer los vínculos afectivos personales y grupales con la naturaleza a partir del reconocimiento de la realidad, el fortalecimiento de las capacidades de transformación y de cambio para mantener en equilibrio el crecimiento municipal de acuerdo a la oferta natural.
- Fomentar el desarrollo vial a partir de los ejes de competitividad económica para el fortalecimiento de los canales de comercialización de los productos agropecuarios, agroindustriales, el turismo, los servicios y el comercio en general.
- Utilizar las grandes potencialidades de las áreas para producción agropecuaria del Altiplano del Oriente Antioqueño, con una racional utilización de los recursos podrán ser convertidas en centros importantes de la actividad y una nueva dinámica sectorial.
- Especializar las áreas de producción agropecuaria, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.

### **b. Estrategias Territoriales**

- El Parque Lineal del Río Piedras y de la Quebrada El Edén, corazón y articulador intergeneracional de las gentes de La Unión.
- Los parques centros para el diálogo, el deporte, la recreación y la convivencia pacífica.
- El centro urbano con calidad de vida, clima para los negocios, servicios públicos eficientes y mejor infraestructura física, donde convivir y utilizar de forma masiva espacios y bienes para el desarrollo de actividades productivas, de esparcimiento y de generación de nuevas condiciones y oportunidades de vida.
- Espacios y vías amplias y correctamente señalizadas para la circulación y el turismo.
- La vivienda, elemento estructurante de la ciudad, será diseñada y construida desde la perspectiva de un hábitat sano, de acuerdo a las necesidades de la comunidad, no simplemente adosada, sino integrada al conjunto urbano, manteniendo el equilibrio

2000.02

con los espacios públicos y las infraestructuras complementarias de salud, educación, cultura y recreación.

- El Municipio, nodo de transferencia de tecnología al cultivador utilizando los grandes centros regionales de investigación para apoyar los procesos productivos en la agricultura y ganadería del Altiplano, en coordinación con los Centros de Investigación y Universidades presentes en la zona. El municipio deberá fortalecerse administrativamente, convirtiendo la Umáta en unidad de verdadero apoyo integral a la actividad agropecuaria.
- El municipio establecerá líneas de crédito de fomento para apoyar las iniciativas de grupos de productores asociados, básicamente en procesos agroindustriales y de desarrollo en tecnologías.
- Regulación y fomento, mediante incentivos fiscales, de la adecuada ocupación del suelo en actividades agropecuarias de alto rendimiento; manejando el componente ambiental y de productividad económica como norma y criterio básico de ocupación y establecimiento de prácticas agropecuarias.

## • POLÍTICA DE ORDENAMIENTO MINERO MUNICIPAL

El Código — ley 685 de 2001 — en efecto establece una prohibición taxativa: “Con excepción de las facultades de las autoridades nacionales y regionales que se señalan en los artículos 34 y 35 anteriores, ninguna autoridad regional, seccional o local podrá establecer zonas del territorio que queden permanente o transitoriamente excluidas de la minería”. Y a renglón seguido determina: “Esta prohibición comprende los planes de ordenamiento territorial”.

El gobierno expidió el decreto 934 de 2013 que reglamenta específicamente esta prohibición y cuyo propósito es recordar a los alcaldes una restricción vigente desde 2001.

En 2010, el gobierno expidió el decreto 2715 que reglamentaba parcialmente la ley 1382 — que a su vez modificaba el Código de Minas—. Desde ese momento, el Ministerio de Minas y Energía quedó obligado a elaborar y adoptar un Plan Nacional de Ordenamiento Minero en un plazo de tres años — es decir para 2013 — donde debía tener en cuenta las políticas, normas, determinantes y directrices establecidas en materia ambiental y de ordenamiento territorial.

El artículo 2° de la LOOT define el ordenamiento territorial como:

- “Un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales”;

2000.02

- “Un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político– administrativa del Estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambiental y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico–geográfica de Colombia”

### Papel del municipio

El artículo 1º de la ley 136 de 1994 — ley de régimen municipal — “el municipio es la entidad territorial fundamental de la división político–administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que le señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio”.

Por lo tanto son funciones de los municipios, entre otras:

- “Ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal” (artículo 3 # 2);
- “Planificar el desarrollo económico, social y ambiental de su territorio, de conformidad con la ley y en coordinación con otras entidades” (artículo 3 # 4);
- “Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del medio ambiente, de conformidad con la ley” (artículo 3 # 6).

### La tarea local

El artículo 109 de la ley 1450 de 2011 — la ley del Plan Nacional de Desarrollo (2010-2014) — establece que en los siguientes tres años deberá elaborarse y adoptarse el Plan Nacional de Ordenamiento Minero (PNOM) donde se tendrán en cuenta “las políticas, normas, determinantes y directrices establecidas en material ambiental y de ordenamiento del territorio, expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces.”

Una de sus principales conclusiones es: “La realidad es que ante las debilidades que aún presenta el desarrollo del conocimiento geológico– minero y ambiental del país, lo más prudente es que – por lo menos en una primera etapa – el PNOM tenga el carácter de plan indicativo y que consecuentemente su alcance sea de tipo regional. Las decisiones de un PNOM de estas características deben articularse y armonizarse con las de los Planes de Gestión Ambiental Regional (PGAR) que les corresponde formular periódicamente a las CAR, pues a través de estos planes las decisiones sobre ordenamiento minero pueden tener una adecuada expresión en los POT”.

### Competencia local para dar licencias



El gobierno nacional no permite que los alcaldes definan mediante los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) cuáles son las áreas donde pueden realizarse actividades mineras que impulsen el desarrollo local.

Se acoge los aspectos de control de la minería ilegal.

### **Restricciones mineras en el municipio**

Dadas las características las condiciones topográficas escarpadas, así como la gran oferta hídrica en el municipio se consideran las siguientes condiciones e restricciones mineras así:

- Restricciones tipo 1: Altas restricciones ambientales por necesidad de protección de los recursos naturales.
- Restricciones tipo 2: la tendencia al urbanismo y las zonas industriales, plantean restricciones mineras por el potencial agro turístico y turismo ecológico para el municipio.
- Restricciones tipo 3: Las condiciones de producción Agropecuaria, que hacen parte de una cultura Agraria campesina e histórica en la zona rural

El municipio y CORNARE, así como la Autoridad Minera deberán tener en cuenta esta clasificación, para restringir la minería y generar las condiciones restrictivas para que no afecten la cultura Agraria, el sistema ambiental y el potencial turístico del municipio

### **Ingreso por regalías mineras**

Se debe exigir por parte del municipio y CORNARE, el cumplimiento del plan de manejo ambiental que la Corporación apruebe las actividades mineras actuales y se harán los respectivos controles, exigiendo que cumplan los requisitos técnicos y ambientales compatibles simultáneamente con los usos. Entre ellos se tiene:

- Las explotaciones mineras a cielo abierto de caolín, talco, arcillas y similares
- Las Canteras para extracción de materiales de construcción en roca y afirmado crudo no procesado y no calificado.
- Las Canteras para extracción de materiales de construcción en zonas aluviales.



- Definir los usos finales de las áreas de explotación en forma concertada con los titulares y los entes competentes en lo minero y ambiental.

En los procesos mineros debe exigirse cumplimiento adecuado de la licencia ambiental. El municipio incluirá dentro del Plan de gestión del riesgo, todo lo relacionado con el riesgo que pueda generar la autorización de títulos mineros y su respectiva licencia de explotación por tratarse de zonas altamente vulnerables a esa actividad.

#### **a. Objetivos Territoriales**

- Desarrollar acciones para la prevención de la minería ilegal en el Municipio de La Unión.
- Apoyar al departamento en las intervenciones integrales del Plan minero en el municipio, a través de la articulación entre los diferentes actores con injerencia sobre el mismo, a fin de mejorar las condiciones sociales, económicas y ambientales de la población y el territorio.
- Apoyar al departamento en estrategias y proyectos orientados a la prevención, disminución y control a la minería sin título en el municipio.
- Apoyar desde el municipio la política integral para el desarrollo minero en Antioquia

#### **b. Estrategias Territoriales**

- Elaborar convenios con los mineros para manejo y cumplimiento de la normatividad minera
- Desarrollar acciones que permitan tener un inventario de los procesos de minería ilegal.
- Desarrollar acciones de control a las explotaciones de minería ilegal acorde con la normatividad vigente
- Fomentar procesos de legalización minera para la explotación de material de cantera, que garanticen el abastecimiento de material a nivel municipal
- Gestión con las entidades mineras y ambientales, para el manejo adecuado de los sistemas de explotación minera, dado la gran cantidad de solicitudes de exploración y especialmente la solicitud de más del 60 % del territorio. Esto debido a las condiciones topográficas de la zona y el estado de meteorización y fracturas de las rocas que en condiciones de alta pendiente y de alta precipitación, generan potencialidades de aumentar las zonas de riesgo.

#### **• POLÍTICA DE DESARROLLO TURÍSTICO MUNICIPAL**

#### **a. Respaldos teórico conceptuales para el desarrollo turístico**

- Ley 300 de 1996, Ley Marco del Turismo y su modificación 1101 de 2006.
- Ley 1558 de 2014 reforma a la ley de turismo
- Plan Nacional Sectorial de Turismo “Turismo para un nuevo país”, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de Colombia. 2003.
- Plan de Desarrollo Turístico Departamental 2003-2009. Gobernación de Antioquia. 2003.
- Plan subregional de turismo del Oriente Antioqueño “El Destino Verde de Antioquia”. Proyecto Turismo para la paz TPP. 2008.

#### **b. Objetivos Territoriales**

- Fomentar de una manera sostenible el desarrollo del sector turístico en el Municipio

#### **c. Estrategias Territoriales**

- Elaborar y ajustar el plan turístico municipal
- Identificar las potencialidades turísticas municipales (Ecoturismo, agroturismo y turismo gastronómico)
- Fomentar el desarrollo de infraestructura (hoteles, restaurantes, vías) necesaria para el desarrollo del turismo Municipal.
- Garantizar que la industria turística se pueda desarrollar en el territorio municipal.
- Implementar acciones de evaluación y mitigación de los impactos ambientales generados por la actividad turística, acordes con lo diagnosticado en el plan turístico municipal.

### **POLÍTICA DE INTEGRACIÓN AL SISTEMA NACIONAL DE CAMBIO CLIMÁTICO – SISCLIMA**

#### **a. Objetivos Territoriales**

- Desarrollar el plan de cambio climático local para reducir el riesgo y los impactos

socio-económicos asociados a la variabilidad y al cambio climático en el municipio de La Unión

### **b. Estrategias Territoriales**

- Implementar proyectos que conduzcan a la mitigación del calentamiento global (compra de predios para reforestación y protección de nacimientos de fuentes abastecedoras de acueductos urbanos y rurales, fortalecimiento del PGIRS para el manejo y aprovechamiento de residuos sólidos).
- Realizar programas de educación para crear conciencia en torno al no uso de productos que contengan gases de efecto invernadero, a la disminución de residuos sólidos y la protección del bosque.
- Efectuar políticas educativas que conduzcan a la disminución en el uso de herbicidas que fomentan las quemas indiscriminadas de material vegetal seco.
- Formular proyectos que conduzcan a la adaptación de la producción agropecuaria al calentamiento global.
- Fomentar el uso eficiente y racional de los agroquímicos a través de la implementación de sistemas de producción limpia y de la certificación de algunos procesos productivos en normas de calidad internacional.
- Generar un mayor conocimiento sobre los potenciales riesgos y oportunidades del cambio climático Local
- Incorporar gestión del riesgo climático en la planificación del desarrollo sectorial y territorial.

Disminuir la vulnerabilidad de los sistemas socio-económicos y ecológicos ante eventos climáticos.

- Desarrollar paso a paso las etapas para la formulación de la adaptación del Cambio Climático local:
  - Preparación y planificación
  - Gestión de información sobre cambio climático
  - Identificación y priorización de medidas
  - Diseño e implementación de medidas de adaptación
  - Seguimiento y evaluación

## **PROYECTOS DE MEDIDAS DE ACCIÓN POR CAMBIO CLIMÁTICO.**

El municipio de la Unión priorizará las siguientes acciones estratégicas para protegerse del cambio climático:

- Concientizar sobre el cambio climático.
- Generar información y conocimiento para medir el riesgo climático.
- Planificar el uso del territorio para sobrevivir en el cambio Climático.
- Fortalecer la capacidad de reacción institucional y social al cambio climático.
- Implementar, socializar y culturizar el Plan Municipal de Adaptación de Cambio Climático como herramienta fundamental de las acciones y procedimientos tendientes ante este fenómeno natural y con aspectos antrópicos

## **ACCIONES DIRECTAS PARA ENFRENTAR EL CAMBIO CLIMÁTICO:**

- Reduce emisiones  
Con la implementación de nuevo espacio público, mejoramiento y recuperación de espacio público en la cabecera urbana del municipio se busca generar conciencia frente a la reducción en el uso de los medios de transporte que generan CO<sub>2</sub>, implementar e incentivar el uso de medios de transporte sostenibles, como la bicicleta y el transporte público.
- Ahorra energía  
Sobre cada nueva edificación promover la ubicación de sistemas de ventilación e iluminación directa desde el exterior con el fin de reducir el consumo de energía eléctrica.
- modos de sostenibilidad  
Culturalizar la comunidad en general en aspectos como:  
  
La reducción del consumo de los insumos diarios de hogar y trabajo y hacer que estos sean más eficientes.  
  
La reutilización de muchos elementos que pueden cumplir dicho fin, dándoles varios usos antes de ser desechados. Practicar el intercambio de elementos con otras personas.  
  
El reciclaje hace que se reduzcan grandes cantidades de desechos que pueden provocar mayores residuos y procesos lentos en su degradación y tratamiento final.
- Promover campañas dietarias de bajo carbono  
Reducir el consumo de carnes y aumentar el consumo de frutas, verduras y hortalizas.  
Consumir los productos con proximidad de vencimiento

2000.02

Consumir más productos bio

Evitar el consumo de productos como embalajes excesivos y los alimentos procesados.

- Actuaciones contra la pérdida de bosques  
Evitar la provocación y ocurrencia de riesgos de incendios.  
Usar o comprar madera con certificación o sello que asegure su origen sostenible.  
Reforestar y plantar nuevos árboles a través de campañas escolares, comunales y de diferentes tipos en forma permanente
- Políticas de uso eficiente y protección de los recursos naturales  
Incentivar el uso de medios alternativos de bajo consumo de energía y generantes de gases contaminantes en el medio ambiente  
Políticas de uso adecuado de insumos químicos y manejo de cultivos en general

El municipio acoge el marco Normativo existente y el que se desarrollado en Colombia, para el manejo adecuado del Cambio Climático y entre otras las siguientes normas:

- Ley 164 de 1994 - Adopción Convención Marco sobre Cambio Climático
- Ley 629 de 2000 Adopción Protocolo de Kyoto
- Ley 1844 de 2017.
- Decreto 298 de 2016
- Documentos de política pública
- CONPES 3342 DE 2003 – Venta de servicios ambientales y mitigación del cambio climático
- CONPES 3700 DE 2011 – Estrategia institucional para la articulación de políticas y acciones en materia de cambio climático en Colombia.
- Las siguientes Normas que establecen un marco institucional sobre cambio climático en Colombia:
  - Decreto 291 de 2004 – IDEAM
  - Resolución 454 de 2004 – Comité Técnico Intersect. C.Clim.
  - Resolución Ministerial 340 de 2005 – GMCC
  - Resolución 0522 de 2009 – Comité Técnico de Mitigación
  - Normas sobre aprobación de proyectos MDL
  - Resolución 0551 de 2009 – Procedimiento de aprobación de proyectos MDL
  - Memorandos de entendimiento con otros gobiernos

El municipio desarrollará proyectos de inversión que permitan la diversificación de los sistemas productivos. Para ello realizará prácticas agropecuarias adecuadas como las siguientes:

- Desarrollo de sistemas agroforestales
- Desarrollo de sistemas agrosilvopastoriles
- Desarrollar planes de manejo para las zonas de protección.
- Apoyar y gestionar la investigación Regional de Variedades adaptables y sostenibles en el territorio.
- Consolidar el programa MIPE (Manejo Integrado de Plagas Y enfermedades).

2000.02

- Desarrollar un Plan de Microzonificación agropecuaria.
- Desarrollar acciones que permitan avanzar con la estrategia BANCO2 de CORNARE, como medida de protección de los bosques con sostenibilidad social y económica para los campesinos

## **POLITICA DE REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL AIRE, EL SUELO Y EL AGUA.**

### **Objetivo Territorial:**

Disminuir la contaminación del aire en el municipio.

### **Estrategias Territoriales:**

- Protección y mejoramiento ambiental de zonas verdes y corredores verdes alrededor de las rondas hídricas de La Quebrada El Edén y Rio Piedras.
- Regulación de fuentes de emisión de contaminantes del aire en el suelo urbano y corredores suburbanos.
- Desarrollo de una estrategia del conocimiento atmosférico del municipio, prevención de contaminación atmosférica y contingencia a fenómenos de contaminación del aire y contaminación por el ruido.
- Monitoreo anual de zonas cercanas a los parques principales con emisión de ruido.
- Siembra de árboles en parques y zonas verdes de gran extensión que sirvan de barreras en los bordes de la zona urbana, que sirvan de corta vientos.

### **Objetivo Territorial:**

Recuperación ambiental del suelo en el municipio.

### **Estrategia Territoriales:**

- Desarrollo de actividades agroforestales con coberturas permanentes en los suelos vulnerables de La Unión.
- Desarrollar manejos semiestabulado para el ganado Bovino desarrollando sistemas silvopastoriles en todo el municipio.
- Gestionar la figura del Distrito Agrario para los suelos Agropecuarios de La Unión..
- Desarrollo de la Agroecología como estrategia de restauración de suelos.
- Recuperación de zonas degradadas de suelos por procesos erosivos en zona rural.
- Producción de suelo orgánico mediante mecanismos de compostaje.
- Desarrollo de la apicultura.
- Fortalecimiento pecuario con especies menores.

**Objetivo Territorial:**

Disminuir la contaminación del agua en el municipio.

**Estrategia Territoriales:**

- Optimización de Sistema de tratamiento de aguas residuales para el Saneamiento básico Urbano.
- Sistema de tratamiento de aguas residuales para el Saneamiento básico rural.
- Desarrollo de un sistema de disposición integral de los residuos sólidos en el municipio.

**POLITICA DE MEJORAMIENTO Y CUIDADO DEL RECURSO AIRE.**

**Objetivo Territorial:**

Desarrollar acciones para la prevención y mitigación del ruido, la contaminación atmosférica y el control de olores.

**Estrategia Territoriales:**

- Determinación de las fuentes fijas de emisiones de material particulado y emisiones atmosféricas en la zona urbana y en los corredores suburbanos.
- Generar centros de acopio vehicular en las entradas a la cabecera para disminuir el ruido, la contaminación atmosférica y los olores por efecto del tránsito de vehículos.
- Control de establecimientos abiertos al público en cuanto al cumplimiento de las normas de emisión de ruido, en la cabecera municipal.
- Control de usos del suelo en cuanto a actividades comerciales, industriales en la cabecera municipal, relocalización de sitios con expendio de licor de acuerdo a la norma.

**POLITICA DE PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

**Objetivo Territorial:**

Protección de microcuencas que surten los acueductos rurales y urbanos.

**Estrategias Territoriales:**

- Compra de predios en cuencas que surten acueductos y zonas de nacimiento de fuentes hídricas que cruzan la cabecera urbana.
- Reforestación de cuencas que surten acueductos y en zonas con pendientes mayores al 70% de pendiente.
- Restauración boscosa en rondas hídricas.
- Protección de las coberturas boscosas en el municipio.
- Control y protección de erosión en cauces de quebradas y ríos.

- **POLÍTICA DE DESARROLLO AGROPECUARIO**

**a. Objetivos Territoriales**

- Incentivar y determinar la actividad agropecuaria, con el fin de reforzar la estabilidad del abastecimiento de alimentos y la seguridad alimentaria a nivel local, regional y departamental mediante programas, planes y proyectos a corto, mediano y largo plazo.
- Implementar estrategias de recuperación, protección y producción sostenible, para el sector agropecuario

**b. Estrategias Territoriales**

- Desarrollo de proyectos tendientes a fomentar la producción limpia, y el cumplimiento de normas técnicas internacionales que permitan la compatibilidad entre la producción agropecuaria y la protección del medio ambiente
- Fortalecer los mecanismos de asociación principalmente en los sectores nacientes: floricultor y fruta pequeña
- Fortalecer los mecanismos asociativos establecidos de los sectores tradicionales: papero y lechero
- Fomentar la cultura de elaboración de análisis de suelos para los productores agropecuarios, a fin de utilizar eficientemente los productos agropecuarios.
- Implementar técnicas ancestrales de cultivos que permitan el uso eficiente de los suelos en zonas de mediana pendiente

## **TITULO 3. CONTENIDO ESTRUCTURAL**



## **CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN ESPACIAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 25. Concepto**

La clasificación del suelo se refiere a la definición explícita de los perímetros que determinan el suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural con sus categorías y suelo de protección.

Con el fin de planificar el uso del territorio y su correcta intervención, con base en las características de ocupación, los grados de intervención humana, equilibrio y usos del suelo, el territorio del Municipio se clasifica de acuerdo con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1997, así:

- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión Urbana
- Suelo Rural

Y en atención a las determinantes establecidas por el Decreto 3600 de 2007, surgen las siguientes categorías al interior del suelo rural:

- Suelo de Protección:
  1. Áreas de conservación y protección ambiental.
  2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
  3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, histórico y arqueológico.
  4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
  5. Áreas de amenaza y riesgo.
- Suelo de Desarrollo Restringido:
  1. Suelos suburbanos.
  2. Centros poblados rurales.
  3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
  4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

A las categorías establecidas por la Ley 388 de 1997 (urbano, rural, expansión urbana, suburbano y de protección) se le adicionan las categorías definidas en el Decreto 3600 de 2007 (categorías de protección y de desarrollo restringido).

En la siguiente tabla se presenta el resumen de la Clasificación del Suelo Municipal:

2000.02

USO POTENCIAL	CLASE SUELO		AREA (HA)	AREA (M2)
A MMASA ALTA	Amenaza alta MM - Protección	PROTECCIÓN AMENAZA ALTA RURAL	1.177,70	11.777.039,93
A TORRENCIAL ALTA	Amenaza alta Av Torrencial - Protección	PROTECCIÓN AMENAZA ALTA RURAL	307,16	3.071.595,36
Actividad Multiple 1	Suburbano Actividad Multiple 1 - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	21,10	210.972,39
Actividad Multiple 2	Suburbano Actividad Multiple 2 - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	150,77	1.507.712,94
Acuerdo 250	Agroforestal - Protección Agropecuaria	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	4.747,01	47.470.075,86
Acuerdo 250	Protección - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	1,10	10.978,92
Acuerdo 250	Protección rural - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	3.500,24	35.002.410,62
Acuerdo 323 de 2015 - CORNARE	DRMI Cerros de San Nicolás - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	969,84	9.698.444,65
Agroforestal	Aptitud Forestal - Protección	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	20,06	200.622,90
AMENAZA INUNDACION ALTA	Amenaza alta inundación - Protección	PROTECCIÓN AMENAZA ALTA RURAL	130,48	1.304.779,46
API Rural	Equipamiento-Uso Social Obligado-Restringido	RESTRINGIDO RURAL	18,91	189.056,89
Aptitud de conservación	Aptitud productora - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	0,0057	56,599
Aptitud productora	Aptitud productora - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	1,68	16.826,30

2000.02

Aptitud productora con restricciones	Aptitud productora con restricciones - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	1,29	12.903,31
Chuscalito A MMASA ALTA	POMCA Chuscalito-Amenaza MM alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	13,89	138.934,67
Chuscalito AMENAZA INUNDACION ALTA	POMCA Chuscalito-Amenaza inundación alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	35,85	358.475,65
Chuscalito Aptitud de Conservacion	POMCA Chuscalito - Aptitud de Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	12,37	123.736,70
Chuscalito Aptitud Productora	POMCA Chuscalito - Aptitud Productora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	114,91	1.149.143,83
Chuscalito Aptitud Productora con Restricciones	POMCA Chuscalito-Aptitud Productora con Restricci*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	127,09	1.270.892,08
Chuscalito Aptitud Protectora	POMCA Chuscalito - Aptitud Protectora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	2,02	20.239,84
Chuscalito Nacimiento	POMCA Chuscalito - Nacimiento	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	35,83	358.319,02
Chuscalito No califica (Eriales, Infraestructura)	POMCA Chuscalito-No califica(Eriales, Infraestruc*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	0,37	3.689,09
Chuscalito Ronda	POMCA Chuscalito - Ronda	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	29,00	290.013,58
Chuscalito Zonas Urbanizadas	POMCA Chuscalito - Zonas urbanizadas	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	2,58	25.787,63
Condición de Riesgo MM Mesopotamia	Condición de Riesgo MM Mesopotamia-Centro Poblado	PROTECCIÓN MESOPOTAMIA	1,01	10.098,40

2000.02

Desarrollo y Fomento Agropecuario	Agropecuaria - Protección Agropecuaria	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	870,75	8.707.544,93
Espinosa A MMASA ALTA	POMCA Espinosa - Amenaza MM alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	5,14	51.398,79
Espinosa AMENAZA INUNDACION ALTA	POMCA Espinosa - Amenaza inundación alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	98,33	983.304,36
Espinosa Aptitud de Conservacion	POMCA Espinosa - Aptitud de Conservacion	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	0,03	300,49
Espinosa Aptitud Productora	POMCA Espinosa - Aptitud Productora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	397,97	3.979.653,30
Espinosa Aptitud Productora con Restricciones	POMCA Espinosa - Aptitud Productora con Restricci*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	209,69	2.096.891,20
Espinosa Aptitud Protectora	POMCA Espinosa - Aptitud Protectora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	7,16	71.592,80
Espinosa Nacimiento	POMCA Espinosa - Nacimiento	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	112,76	1.127.555,59
Espinosa No califica (Eriales, Infraestructura)	POMCA Espinosa-No califica (Eriales, Infraestruct*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	18,45	184.488,66
Espinosa Ronda	POMCA Espinosa - Ronda	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	69,97	699.743,41
Industria	Industria - Restringido Rural	RESTRINGIDO RURAL	31,41	314.137,39
Madera A MMASA ALTA	POMCA Madera - Amenaza MM alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	2,28	22.761,68
Madera AMENAZA INUNDACION ALTA	POMCA Madera - Amenaza inundación alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	38,92	389.166,20

2000.02

Madera Aptitud Productora	POMCA Madera - Aptitud Productora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	131,11	1.311.062,47
Madera Aptitud Productora con Restricciones	POMCA Madera - Aptitud Productora con Restriccion*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	111,14	1.111.395,70
Madera Aptitud Protectora	POMCA Madera - Aptitud Protectora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	0,23	2.262,60
Madera Nacimiento	POMCA Madera - Nacimiento	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	145,19	1.451.933,83
Madera No califica (Eriales, Infraestructura)	POMCA Madera - No califica (Eriales, Infraestruct*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	9,73	97.324,54
Madera Ronda	POMCA Madera - Ronda	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	45,95	459.496,24
Manejo Agropecuario	Manejo Agropecuario - Protección agropecuaria	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	643,47	6.434.723,53
Nacimiento	Nacimiento - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	899,98	8.999.803,63
Nacimiento	Nacimiento - Protección	RESTRINGIDO RURAL	20,75	207.454,96
Parcelaciones	Parcelaciones - Restringido Rural	RESTRINGIDO RURAL	220,20	2.201.954,88
Protección	Protección rural - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	4,53	45.327,18
Proteccion Cultural	Protección Cultural - Protección	PROTECCIÓN CULTURAL RURAL	67,47	674.711,40
Proteccion Cultural	Protección Cultural - Protección	RESTRINGIDO RURAL	0,51	5.062,95

2000.02

Regulacion Hidrica	Regulación Hidrica - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	380,71	3.807.077,70
Ronda	Ronda - Protección		309,65	3.096.480,89
Ronda	Ronda - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	321,63	3.216.298,34
Ronda	Ronda - Protección	RESTRINGIDO RURAL	0,13	1.328,41
Vivienda Campestre	Parcelaciones Vivienda Campestre-Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	9,31	93.104,05
<b>Total</b>			<b>16.606,81</b>	<b>166.068.148,72</b>

### CLASIFICACIÓN SUELOS URBANOS

CLASE DE SUELO	AREA HA	AREA M2
ESPACIO PÚBLICO (SCJ)	1,85	18.542,69
NUEVA PROTECCIÓN AMBIENTAL NAC.QDA EL EDEN	29,02	290.239,93
NUEVO ESPACIO PÚBLICO URBANO	21,59	215.855,74
NUEVO EXPANSIÓN URBANA	20,27	202.726,93
NUEVO URBANO CABECERA	46,60	466.002,41
URBANO CABECERA	69,78	697.756,17
URBANO COND. DE AMENAZA	7,59	75.876,44
URBANO COND. DE RIESGO MOV MASA	0,52	5.166,00
URBANO COND. RIESGO INUNDACIÓN	3,59	35.916,23
URBANO EQUIPAMIENTO	2,08	20.799,04

2000.02

URBANO PROTECCIÓN SSPP	3,13	31.257,28
<b>Total</b>	<b>206,014</b>	<b>2.060.138,87</b>

### CLASES SUELOS CENTRO POBLADO RURAL MESOPOTAMIA

CLASE DE SUELOS MESOPOTAMIA	ÁREA EN M2	%
CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA	149.851,81	100,00
SUBTOTAL CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA	149.851,81	100,00

**Parágrafo.** En el ejercicio diario de la Administración Pública, deben asumirse estrictamente los perímetros que definen la clasificación del suelo en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, independientemente de las actualizaciones catastrales y/o de la disponibilidad de redes de servicios públicos, aun cuando estas superen los perímetros oficialmente aprobados.

#### ARTÍCULO 26. Suelo Urbano

Se clasifican como 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.

Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial y podrán pertenecer las zonas o polígonos que reúnan los requisitos que consagra el presente Acuerdo.

El suelo urbano está conformado tanto por la cabecera del Municipio de La Unión como por la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia. En todos los casos para la clasificación como suelo urbano, se fija su perímetro por medio de una envolvente que encierra tales áreas.

**Parágrafo 1.** El perímetro urbano debe, en todo momento, corresponder o ser inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 2.** Para el crecimiento del área urbana del municipio primará el criterio de la confinación del territorio, razón por la cual antes que propiciar una mayor extensión del suelo urbano se buscará la consolidación de sectores y el mejor aprovechamiento del suelo.

### **Artículo 26.1. Criterios para la Clasificación del Suelo Urbano**

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del suelo urbano son:

- Presencia de hechos urbanos consolidados o en proceso de consolidación próximos al suelo urbano.
- Inserción a la trama urbana de estos hechos o asentamientos.
- Cobertura de servicios públicos domiciliarios por las Empresas prestadoras de servicios públicos o sistemas particulares eficientes.
- Estabilidad y capacidad geológica de los suelos.
- Modo de vida urbano y usos afines a este.
- Imaginarios colectivos.

### **Artículo 26.2. Delimitación del Suelo Urbano en la Cabecera Urbana**

La determinación del perímetro urbano se realiza con base en los anteriores criterios, para lo cual se precisó el perímetro sanitario o de servicios según el área de cobertura actual definida en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado recientemente formulado, además de las obras que en materia de extensión de redes hidrosanitarias el municipio adelanta.

El perímetro urbano se determina tomando un criterio fundamental en la prestación de los servicios públicos principales, que determinan en sus condicionamiento de ubicación y topografía la mejor alternativa de atención.

En el análisis realizado en el diagnóstico se detectó en parte del perímetro recorrido, una inconsistencia entre el perímetro trazado en los planos y el descrito en los documentos técnicos. Inconsistencia ajustada según los criterios y parámetros señalados que permitan un perímetro urbano acorde a las posibilidades de atención en la prestación de los servicios públicos básicos

La delimitación del perímetro urbano se realizó utilizando como parámetros: vías existentes, elementos naturales constitutivos de la red hídrica municipal, curvas de nivel y en menor proporción límites prediales. Cada uno de los puntos donde hay cambios de elementos fue marcado con puntos numerados en el sentido de las manecillas del reloj, es decir, de derecha a izquierda. A cada uno de esos puntos identificados le fue asignada su coordenada. La delimitación de los perímetros se realiza por tramos, entre dos puntos.

A continuación se presentan las Coordenadas en X y Y de los puntos utilizados para la delimitación del perímetro Urbano:

PUNTO	CORDENADA	CORDENADA	PUNTO	CORDENADA	CORDENADA	PUNTO	CORDENADA	CORDENADA
-------	-----------	-----------	-------	-----------	-----------	-------	-----------	-----------



2000.02

	X	Y		X	Y		X	Y
1	857,749.31	1,153,502.16	67	858,688.06	1,153,076.71	133	857,303.61	1,152,382.16
2	857,802.23	1,153,491.58	68	858,683.82	1,153,044.96	134	857,332.61	1,152,371.28
3	857,820.22	1,153,498.99	69	858,709.22	1,153,051.31	135	857,337.02	1,152,367.34
4	857,892.00	1,153,477.87	70	858,770.61	1,152,997.34	136	857,383.47	1,152,350.49
5	857,900.65	1,153,473.59	71	858,778.01	1,152,984.64	137	857,408.13	1,152,351.14
6	857,884.78	1,153,404.80	72	858,682.76	1,152,944.42	138	857,406.96	1,152,382.11
7	857,928.17	1,153,356.11	73	858,667.95	1,152,920.08	139	857,416.08	1,152,410.78
8	857,935.58	1,153,331.77	74	858,666.12	1,152,915.39	140	857,412.48	1,152,416.95
9	857,929.23	1,153,291.56	75	858,666.48	1,152,915.44	141	857,434.39	1,152,446.65
10	857,935.58	1,153,273.56	76	858,670.29	1,152,921.45	142	857,434.52	1,152,446.82
11	857,966.63	1,153,268.39	77	858,578.89	1,152,157.67	143	857,419.52	1,152,453.93
12	857,965.21	1,153,262.98	78	858,541.12	1,152,134.63	144	857,342.04	1,152,688.62
13	857,709.10	1,153,110.58	79	858,523.61	1,152,128.45	145	857,344.45	1,152,689.52
14	857,722.85	1,153,089.41	80	858,513.50	1,152,136.29	146	857,319.70	1,152,796.95
15	857,759.90	1,153,075.66	81	858,507.39	1,152,127.35	147	857,348.43	1,152,872.18
16	857,775.77	1,153,060.84	82	858,518.56	1,152,106.84	148	857,343.85	1,152,876.24
17	857,782.51	1,153,046.52	83	858,531.33	1,152,097.72	149	857,343.84	1,152,876.26
18	857,897.02	1,152,969.90	84	858,370.43	1,152,044.57	150	857,331.78	1,152,897.44
19	857,898.95	1,152,967.06	85	858,370.24	1,152,044.62	151	857,332.14	1,152,897.58
20	857,900.23	1,152,967.51	86	858,432.36	1,151,916.88	152	857,326.03	1,152,907.08
21	857,927.87	1,152,946.91	87	858,433.27	1,151,916.41	153	857,333.37	1,152,914.65
22	857,966.42	1,152,938.54	88	858,431.33	1,151,915.78	154	857,284.63	1,152,969.39
23	857,984.52	1,152,928.30	89	858,431.33	1,151,915.78	155	857,312.52	1,153,006.95
24	858,003.27	1,152,945.12	90	858,561.82	1,151,850.53	156	857,396.12	1,153,090.17
25	858,004.71	1,152,945.22	91	858,561.83	1,151,850.52	157	857,439.14	1,153,066.81
26	858,024.96	1,152,961.48	92	858,572.08	1,151,841.22	158	857,477.74	1,153,073.21

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

27	858,049.31	1,152,975.43	93	858,585.31	1,151,836.62	159	857,504.58	1,153,080.44
28	858,049.34	1,152,975.41	94	858,644.84	1,151,839.51	160	857,540.62	1,153,084.97
29	858,049.44	1,152,975.46	95	858,682.72	1,151,846.45	161	857,597.64	1,153,107.30
30	858,123.38	1,153,006.29	96	858,766.15	1,151,850.97	162	857,576.91	1,153,148.77
31	858,127.39	1,153,010.88	97	858,765.16	1,151,850.42	163	857,570.02	1,153,169.44
32	858,128.99	1,153,011.50	98	858,758.46	1,151,840.54	164	857,444.61	1,153,188.46
33	858,177.39	1,153,081.39	99	858,759.11	1,151,840.57	165	857,166.80	1,153,179.64
34	858,183.90	1,153,088.00	100	858,621.98	1,151,639.90	166	857,060.97	1,153,162.00
35	858,193.26	1,153,082.48	101	858,527.75	1,151,677.50	167	857,007.22	1,153,073.80
36	858,192.38	1,153,080.41	102	858,452.85	1,151,687.04	168	856,963.95	1,153,073.80
37	858,217.24	1,153,065.86	103	858,451.99	1,151,689.82	169	856,924.27	1,153,113.49
38	858,262.40	1,153,106.66	104	858,451.61	1,151,688.91	170	856,911.04	1,153,184.05
39	858,268.71	1,153,091.50	105	858,449.70	1,151,689.33	171	856,933.09	1,153,228.14
40	858,288.35	1,153,076.08	106	858,449.65	1,151,689.21	172	856,994.82	1,153,232.55
41	858,323.73	1,153,063.46	107	858,429.40	1,151,691.38	173	857,052.15	1,153,254.60
42	858,344.58	1,153,055.06	108	858,418.61	1,151,717.40	174	857,091.84	1,153,285.47
43	858,344.59	1,153,055.07	109	858,331.58	1,151,754.94	175	857,184.44	1,153,236.96
44	858,348.47	1,153,065.82	110	858,285.08	1,151,739.18	176	857,228.54	1,153,259.01
45	858,353.66	1,153,065.37	111	858,241.08	1,151,737.80	177	857,285.86	1,153,276.65
46	858,353.70	1,153,065.37	112	858,142.46	1,151,782.03	178	857,365.24	1,153,325.16
47	858,356.29	1,153,070.41	113	858,095.91	1,151,795.73	179	857,391.70	1,153,364.85
48	858,366.43	1,153,068.18	114	858,096.15	1,151,793.93	180	857,479.89	1,153,382.48
49	858,371.76	1,153,069.78	115	858,095.99	1,151,793.94	181	857,493.21	1,153,378.68
50	858,392.84	1,153,061.82	116	857,736.98	1,151,811.41	182	857,503.18	1,153,389.55
51	858,391.70	1,153,056.85	117	857,739.11	1,151,830.72	183	857,521.52	1,153,383.90
52	858,409.51	1,153,053.62	118	857,706.77	1,151,786.82	184	857,528.58	1,153,350.04
53	858,404.83	1,153,006.33	119	857,460.23	1,151,814.74	185	857,542.69	1,153,331.69

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

54	858,386.70	1,153,011.47	120	857,432.01	1,151,821.79	186	857,590.67	1,153,328.87
55	858,386.61	1,153,010.20	121	857,396.73	1,151,812.97	187	857,577.97	1,153,256.90
56	858,387.49	1,153,010.04	122	857,329.70	1,151,770.64	188	857,603.37	1,153,232.91
57	858,410.77	1,152,978.29	123	857,319.12	1,151,747.71	189	857,623.12	1,153,180.70
58	858,490.15	1,152,982.52	124	857,296.19	1,151,728.31	190	857,634.41	1,153,139.78
59	858,543.06	1,153,001.57	125	857,220.34	1,151,761.82	191	857,643.88	1,153,133.47
60	858,545.18	1,153,021.68	126	857,136.52	1,151,844.94	192	857,735.55	1,153,170.91
61	858,560.00	1,153,026.97	127	857,177.93	1,152,010.85	193	857,731.32	1,153,283.09
62	858,588.57	1,153,029.09	128	857,247.67	1,152,015.98	194	857,673.11	1,153,277.80
63	858,605.51	1,153,032.26	129	857,158.61	1,152,400.35	195	857,667.82	1,153,437.61
64	858,627.73	1,153,026.97	130	857,191.10	1,152,433.54	196	857,747.20	1,153,440.78
65	858,644.66	1,153,026.97	131	857,235.77	1,152,430.77	197	857,749.31	1,153,502.16
66	858,669.01	1,153,078.83	132	857,261.91	1,152,408.28			

Igualmente queda definido como suelo urbano el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-0035.183 propiedad del Municipio de La Unión, ubicado en el Sector Riñas en inmediaciones de la vereda Las Acacias, el cual alberga la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR del Municipio.

Clasificación del Suelo	Área (M2)	Área (ha)	%	Código
Suelo Urbano Cabecera Urbana	1.857.438,87	185,744	1,11	SU

### **Artículo 26.3. Delimitación del Suelo Urbano en el Corregimiento de Mesopotamia**

Partiendo de la parte norte del Corregimiento, donde actualmente se localiza la urbanización El Divino Niño, se llega hasta la carretera principal y luego bordeando la parte posterior de la Escuela San Juan Bosco, y de allí por la carrera 9 hasta la calle 11 y luego hasta llegar a la carrera 8 y continuando hacia el Sur, siempre bordeando las viviendas en forma irregular hasta llegar a la calle 7 con la carrera 9, donde se reduce aún más y continuamos hacia el Sur hasta el Hogar Juvenil Campesino y luego cruzando la carrera 10 y bordeando El

2000.02

Cementerio se dobla hacia el Norte hasta llegar a la calle 10 con carrera 11 y se dobla hasta el sector del Paraíso y el Matadero sobre la calle 10 (salida a Abejorral), luego nos devolvemos por esta calle, hasta la carrera 11 y luego hacia el norte donde encontraremos el punto de partida en la Urbanización Divino Niño (Carrera 11 con Calle 14).

En el caso de la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia se conserva su clasificación como suelo urbano, fijando su perímetro por medio de una envolvente que encierra todas las edificaciones y calles trazadas en la actualidad.

Se delimita el perímetro urbano con un área de 13,30 hectáreas, según el cálculo realizado en la cartografía de la Revisión y Ajuste del PBOT y no se define área de expansión urbana dadas las altas restricciones topográficas para la expansión urbana.

Clasificación del Suelo	Área (M2)	Área (Ha)	%	Código
Suelo Urbano - Cabecera Corregimiento Mesopotamia	149.851,81	14,98	0,09	SU-CM

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2017)

## **ARTÍCULO 27. Suelo de Expansión Urbana**

El Suelo de Expansión Urbana, está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del Municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Se entiende que estos suelos podrán ser urbanizados y construidos paralelamente, según el caso, para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, espacio público y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la Ley y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1.** El desarrollo de las áreas de expansión sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción del respectivo plan parcial para cada uno de los polígonos definidos como tales.

La dotación de espacios públicos, equipamientos, servicios públicos, infraestructuras viales y de transporte, se realizará de conformidad con la reglamentación respectiva incluida en el presente Acuerdo.

Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo

2000.02

urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

### **Artículo 27.1. Criterios para la Clasificación del Suelo de Expansión Urbana**

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del suelo de expansión urbana son:

- Procesos de urbanización no planificada y sin consolidación.
- Proximidad a la trama urbana y facilidad de inserción a esta de las áreas estudiadas.
- Factibilidad, disponibilidad o cobertura de servicios públicos domiciliarios por parte de Empresas prestadoras de servicios públicos.
- Estabilidad y capacidad geológica de los suelos.
- Tendencias a actividades socioeconómicas de características urbanas.
- Índices de crecimiento poblacional, tanto vegetativos como migratorios. Se deben considerar las estadísticas del crecimiento poblacional, como un criterio para definir los suelos de expansión.

### **Artículo 27.2. Delimitación del Suelo de Expansión Urbana en la Cabecera Urbana**

En atención al reconocimiento de nuevas dinámicas en el municipio se definen las siguientes zonas que por sus características y potencialidades para el desarrollo urbano se clasifican como suelos de expansión urbana y con localización específica en el mapa N° 03\_01\_03 (*usos urbanos y expansión*):

- 1. Suelo de Expansión Urbana SEU\_01 Sector Salida a Peñas:** El suelo de expansión urbana localizado en el costado occidental del Municipio. Su localización cerca del suelo urbano, la prestación de servicios públicos domiciliarios, la articulación a través de la infraestructura vial existente, su topografía y su cercanía a espacios públicos y le confiere ventajas potenciales que es necesario aprovechar. Este polígono tiene inmerso un área específica aprovechable con destinación a generar nuevo espacio público. Localizado Con coordenadas en su centro de masa así: X: 857.300 y Y: 1.152.500
- 2. Suelo de Expansión Urbana SEU\_02 Sector Salida a La Ceja:** El suelo de expansión urbana localizado en el costado noroccidental del Municipio. Su localización cerca del suelo urbano, la cercanía a la prestación de servicios públicos domiciliarios, la articulación a través de la infraestructura vial existente, su topografía

2000.02

y su cercanía a espacios públicos y le confiere ventajas potenciales que es necesario aprovechar. Localizado Con coordenadas en su centro de masa así: X: 857.200 y Y: 1.153.125.

- 3. Suelo de Expansión Urbana SEU\_03 Sector la Frontera:** El suelo de expansión urbana localizado en el costado nororiental del Municipio. Su localización cerca del suelo urbano, la prestación de servicios públicos domiciliarios, la articulación a través de la infraestructura vial existente, su topografía y su cercanía a espacios públicos y le confiere ventajas potenciales que es necesario aprovechar. Localizado Con coordenadas en su centro de masa así: X: 858.000 y Y: 1.153.100.

El suelo de expansión urbana queda como se señala a continuación:

<b>SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA</b>			
<b>Clasificación del Suelo Expansión Urbana</b>	<b>Área</b>	<b>Área</b>	<b>Código</b>
	<b>M2</b>	<b>(Has)</b>	
Suelo de Expansión Urbana – 1 salida Peñas	46.041,85	4,604	SEU_01
Suelo de Expansión Urbana – 2 salida a La Ceja	70.201,75	7,020	SEU_02
Suelo de Expansión Urbana – 3 sector La frontera	86.488,31	8,649	SEU_03
<b>Total</b>	<b>202.731,91</b>	<b>20,27</b>	

### **Artículo 27.3. Delimitación del Suelo de Expansión Urbana en el Corregimiento de Mesopotamia**

Debido a sus particulares condiciones de topografía, a la previsión sobre el crecimiento de la población en el horizonte de la vigencia del Plan, y en atención a las zonas de amenaza y riesgo en el Corregimiento de Mesopotamia no se encuentran zonas destinadas a la expansión urbana.

### **ARTÍCULO 28. 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

2000.02

recursos naturales y actividades análogas. En general, el suelo rural del Municipio, es el resultante de restarle a toda el área municipal el suelo urbano y el de expansión urbana. Sin embargo, el Decreto 3600 de 2007, amplió las determinaciones para el ordenamiento territorial en el suelo rural, planteando entre otras disposiciones dos categorías relacionadas con las Áreas de Protección y las Áreas de Desarrollo Restringido en dicho suelo.

Atendiendo esta normatividad e incorporando tanto las modificaciones que se producen en el suelo rural por la transformación del perímetro urbano y del suelo de expansión, de las áreas de retiro a corrientes hídricas, de las áreas suburbanas y la incorporación del polígono o área destinada a vivienda campestre y parcelaciones, a continuación describen cada una de las categorías y subcategorías del suelo rural en el Municipio.

Clasificación del Suelo	Área (M2)	%	Código
Suelo Rural	166.068.148,72	99.78	SR

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2017)

### **Artículo 28.1. Criterios para la Clasificación del Suelo Rural**

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del Suelo Rural son:

- La aptitud geológica del suelo.
- La zonificación de amenazas.
- El autoabastecimiento de servicios públicos en suelos suburbanos.
- La accesibilidad vial y el sistema de transporte.
- La morfología urbanística y la densidad de los asentamientos rurales para determinar su destinación agropecuaria, forestal, suburbana o de protección.
- Los usos actuales y su incidencia sobre el territorio.
- La conexión y las dinámicas de intercambio con el suelo urbano para los suelos suburbanos.

### **Artículo 28.2. Áreas de Protección dentro del Suelo Rural**

Las categorías del suelo rural que se determinan en el artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en la misma Ley.

Adicionalmente, en virtud de lo dispuesto en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008, y el Decreto Nacional 763 de 2009, se establece que la conservación y protección del patrimonio histórico cultural, es una norma de superior jerarquía, ubicándola en el Componente General del Plan, como parte de la clasificación del territorio, en los Suelos



2000.02

de Protección. El Decreto Nacional 3600 de 2007, establece las siguientes categorías de protección en suelo rural:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, histórico y arqueológico.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
5. Áreas de amenaza y riesgo.

### **Artículo 28.2.1. Áreas de Conservación y Protección Ambiental**

Al interior del suelo rural se localizan áreas que deben ser dedicadas exclusivamente a la protección, tanto porque presentan características ambientales estratégicas, como porque sus condiciones de inestabilidad hacen que sea necesario protegerlas. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. A continuación se describe cada una de éstas.

#### **a. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. (D.R.M.I).**

CORNARE ya había establecido desde agosto de 1998 a través del Acuerdo 016 la determinación de las Áreas de Protección para la Subregión Valles de San Nicolás, Acuerdo que fue derogado mediante el Acuerdo 250 del 10 de agosto de 2011<sup>33</sup>, el cual determina las áreas de conservación y protección ambiental que hacen parte de la estructura ecológica principal, y deben ser integradas dentro del componente general de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios de la jurisdicción y el que a su vez fue complementado por el acuerdo 323 de 2015 por medio del cual se declara el distrito regional de manejo integrado Cerros de San Nicolás, sobre áreas identificadas como zonas excluibles de la minería en virtud del decreto 1374 de 2013 y se dictan otras disposiciones. Adicionalmente a través del Acuerdo 052 de 1999 se delimitaron las manchas de inundación y se establecieron los retiros mínimos para su intervención, definiendo las áreas de conservación y protección ambiental a partir de la mancha de los 2.33 años, Acuerdo que fue igualmente derogado por el Acuerdo 251 de agosto 10 de 2011 en el cual CORNARE fijó determinantes ambientales para la reglamentación de rondas hídricas y las áreas de protección y conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia.

El Municipio de La Unión está influenciado por el acuerdo Nro. 323 del 1 de julio de 2015 *“Por medio del cual se declara el Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, sobre áreas identificadas como zonas excluibles de la minería en virtud del Decreto 1374 de 2013 y se dictan otras disposiciones”*



2000.02

Con lo anterior, la reserva temporal delimitada por el Ministerio sobre Los Cerros de San Nicolás, correspondiente a un área de especial importancia ecológica para la conservación de los recursos hídricos de las cuencas La Cimarrona, la Madera, la Espinosa, la Pereira y Pantanillo las cuales abastecen acueductos veredales en los municipios de El Carmen de Viboral, La Unión, La Ceja y El Retiro respectivamente, las cuales tienen influencia en las cuencas Río Negro, Buey-Piedras, Samaná Norte, debe ser declarada como área protegida permanente, bajo la figura de Distrito Regional de Manejo Integrado, que excluya el desarrollo de actividades mineras.

Que de conformidad con los estudios realizados, el área a declarar como Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, se encuentra en bosque natural fragmentado con un 34.9%, seguido pastos limpios con un 20.2%, mosaico de pastos y cultivos limpios con un 18.6% y bosque natural denso con un 4.3%.

La zona delimitada la gran mayoría del territorio es de propiedad privada con un total de 1266 predios en 6.559,51 hectáreas, de los cuales 3.135 hectáreas se localizan en el Municipio de La Ceja, 129 hectáreas en el municipio de Rionegro, **996 hectáreas en el municipio de La Unión**, 738 hectáreas en el Municipio de El Retiro y 3.089 hectáreas en el municipio de El Carmen de Viboral.

## **USOS Y ACTIVIDADES:**

usos y actividades del artículo 2.2.2.1.4.2 del Decreto 1076 de 2015 y hasta la adopción del Plan de Manejo Ambiental, en la zona del Distrito de Manejo Integrado declarado por el presente acuerdo, se permiten los siguientes usos:

### **1. Zona de Preservación**

**a. Uso Principal:** todas aquellas actividades de protección, conservación, enriquecimiento y mejoramiento de la biodiversidad, con el fin de alcanzar la preservación in situ de las especies de flora y fauna presentes en el territorio y propiciar la preservación de otros recursos naturales tales como suelo, agua, entre otros.

**b. Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo de un buen monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de preservación, todas aquellas actividades necesarias para desarrollar procesos de educación ambiental.

2000.02

**c. Uso Condicionado:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo o mejoramiento de infraestructuras para la investigación y educación, el mejoramiento de vivienda campesina, extracción de productos secundarios del bosque para desarrollo de investigación, aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.

Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tenor el seguimiento a los volúmenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los Objetivos para los cuales fue delimitada la zona de preservación.

## 2. Zona de Restauración:

**a. Uso Principal:** todas aquellas actividades de enriquecimiento y mejoramiento del área con especies de flora propias de estos ecosistemas permitiendo el mejoramiento de las condiciones biofísicas y de bienes y servicios ambientales del territorio.

**b. Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de restauración, actividades de educación ambiental, todas las actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua.

**c. Uso Condicionado:** aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua, el desarrollo o mejoramiento de infraestructura para la investigación y educación y el mejoramiento de vivienda campesina.

### Delimitación del área – Acuerdo 323 de 2015

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
1	850124,194	1162951,89	75	852248924,000	1155248,36	149	860122885,000	1158917,61
2	850361,004	1163112,75	76	852479994,000	1155041,92	150	860109,01	1158286,64
3	850426746,000	1163202,25	77	852540634,000	1155897,74	151	859063601,000	1158857,54

2000.02

4	850494,1	1163081,85	78	853389554,000	1156468,95	152	859047705,000	1158501,44
5	850593448,000	1163036,39	79	854248511,000	1156092,23	153	858805046,000	1158474,31
6	850756888,000	1163078,47	81	855430464,000	1155901,27	154	858871367,000	1158917,5
7	850937418,000	1163048,55	82	855651127,000	1156113,68	155	858695477,000	1158402,65
8	851082242,000	1162925,99	83	855238212,000	1156343,09	156	858709603,000	1158402,65
9	851081,27	1163066,83	84	855320903,000	1156795,11	157	858821008,000	1157706,01
10	850947313,000	1162713,66	85	855524099,000	1156923,08	158	858737954,000	1157268,32
11	850821259,000	1162654,68	86	854978615,000	1156911,14	159	858572818,000	1157205,02
12	850690354,000	1162508,36	87	8555030564,000	1157453,41	160	858407846,000	1157830,03
13	850741742,000	1162374,21	88	855308468,000	115774,97	161	858022722,000	1157802,5
14	850653669,000	1162291,64	89	854892135,000	1158339,66	162	858297626,000	1157042,46
15	850706,45	1162190,75	90	855498808,000	1158366,09	163	857611643,000	1156994,8
16	850748235,000	1162037,25	91	854880418,000	1158993,010	164	857294746,000	1156426,54
17	850353327,000	1161891,26	92	855381214,000	11593442,4	165	856467,911	1156392,14
18	851061998,000	1161792,78	93	856046849,000	1159010,06	166	856180211,000	1156188,54
19	850812903,000	1161713,89	94	856603,88	1159016,24	167	855517428,000	1155404,56
20	850583642,000	1161669,04	95	856851675,000	1159724,56	168	855512579,000	1155722,52
21	850546239,000	1161424,39	96	856467921,000	1160091,03	169	854789974,000	1155712,97
22	850537067,000	1161130,89	97	856058,2	1160518,59	170	854786826,000	1155279,47
23	85003104,000	1161313,29	98	855595518,000	1161035,87	171	855497438,000	1155250,82
24	849823293,000	1161569,93	99	856320222,000	1161333,78	172	855648532,000	1155150,92
25	849586429,000	1161335,9	100	856972703,000	1161562,92	173	856162246,000	1154489,320
26	849367374,000	1161099,88	101	856956807,000	1160603,99	174	856106375,000	1153898,45
27	849410053,000	1160758,68	102	85857900,25	1160999,7	175	856193532,000	1153638,27
28	849204,26	1160505,41	103	858238,969	1160291,48	176	855300761,000	1153694,04
29	849510319,000	1160245,02	104	85271424,000	1159749,86	177	854919546,000	1154026,57
30	849963062,000	1160029,45	105	858687895,000	1160602,06	178	854260,23	1154074,63
31	849326064,000	1159985,16	106	859036637,000	1161273,64	179	853925166,000	1154478,54
32	850042,15	1159887,85	107	859173076,000	1161779,54	180	853747641,000	1153882,89
33	849641377,000	1161248,52	108	858819149,000	1162357,69	181	853334741,000	1153552,61
34	848755825,000	1159818,7	109	859222322,000	1162422,72	182	852571535,000	1153545,11

#### b. Áreas de Reserva Forestal

En el Municipio cuenta con un áreas de Reserva Forestal declaradas como tal llamada Lusitania, esta fue declarada como área de Reserva de la sociedad civil a través de la resolución N° 060 de septiembre de 2013 emanada por el ministerio de Ambiental y desarrollo Sostenible “por medio de la cual se hace el registro de la reserva natural de la

sociedad civil” RNSC 009-2011. Se encuentra ubicada en la vereda El Cardal

### c. Áreas de Manejo Especial

Se determinan como áreas de manejo especial las áreas incluidas en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare y las áreas de los POMCAS -Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa-.

1. **Zona de Protección Ambiental (ZPA):** Se consideran zonas de protección ambiental, aquellas que permiten asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural.
2. **Zona de Restauración Ecológica (ZRE):** Son aquellas zonas que contenían ecosistemas cuyos procesos ecológicos eran importantes y que debido a actividades realizadas por el hombre, han visto disminuidas o eliminadas estas características, pero que pueden y deben ser recuperadas con fines de conservación.
3. **Zona Agroforestal (ZAF):** Son aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran Zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50% y 75%.
4. **Áreas de los POMCAS -Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa-:** De acuerdo al “Plan de Ordenamiento y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa”, se presentan a continuación las áreas definidas como Aptitud de Conservación y Aptitud Protectora, las cuales entran en el grupo de suelos del Sistema de Conservación y Protección de los Recursos Naturales.

Áreas de Conservación y Protección en las Cuencas Hidrográficas La Madera, Chuscalito y La Espinosa		
CATEGORIA	CUENCA	AREA (ha)
Conservación	La Madera	11,41
	Chuscalito	41,83
	La Espinosa	37,64
	Total Categoría Conservación	90,88
Protección	La Madera	34,93
	Chuscalito	9,23
	La Espinosa	58,52
	Total Categoría Protección	102,68
Área Total		193,56

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013), a partir del “Plan de Ordenación y Manejo de las cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa, Municipio de La Unión”

#### **d. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica**

Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

- 1. Áreas de Protección de Nacimientos de Agua:** Corresponde a las áreas donde afloran o brotan en forma natural las aguas que posteriormente conforman un cuerpo hídrico superficial. Al igual que las corrientes, tienen una zona de retiro en el cual se debe mantener la vegetación natural. Como los nacimientos comúnmente se presentan en la parte alta de la cuenca, donde se encuentra la divisoria de la misma, el retiro se definirá hasta dicha divisoria en caso de que la circunferencia la sobrepase. En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural. En todo caso se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el acuerdo 251 de 2011.

Los principales nacimientos de agua en el municipio se localizan en las cuencas altas de las quebradas La Grande, Santa Cecilia, El Faro, La Lucia y los nacimientos de los acueductos veredales.

- 2. Áreas de Protección de Corrientes de Agua:** Corresponde a las áreas de las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua o fajas laterales de terreno localizadas en las márgenes de cuerpos y corrientes de agua, estos se miden a partir de la cota de máxima inundación o de los bordes del canal artificial o natural. Las rondas o fajas se convierten en retiros (suelo de protección) que tienen por objeto proteger el recurso hídrico y evitar la urbanización de estas áreas y el riesgo ante posibles inundaciones o desbordamientos de las corrientes de agua. Se dará cumplimiento ante cualquier actuación a lo establecido en el acuerdo 251 de 2011 u otro que lo modifique o complemente. La matriz y metodología para de determinación de rodas hídricas se ubica en el artículo 30,4.

#### **Artículo 28.2.2. Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales**

Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3 del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de

2000.02

aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

En el Municipio sólo se encuentran zonas agrológicas clase III, y están localizadas principalmente en las veredas de la zona norte: La Almería, La Palmera, La Madera, Chuscalito, Las Acacias, Buenavista, Parte de las Veredas Pantalio, Vallejuelito, Quebrada Negra y San Juan, entre otras.

Comprende igualmente las siguientes zonas delimitadas con el objetivo de consolidar las actividades agropecuarias dentro del territorio municipal:

#### **a. Distrito Agrario**

Es un área de alta competitividad para el desarrollo del sector primario, que se delimita para someterla a un manejo especial, orientado a la recuperación de zonas degradadas, protección del recurso hídrico, y a la conservación y uso adecuado de suelos de alto potencial productivo. El área objeto del Distrito Agrario en el municipio corresponde a las unidades de manejo denominadas Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA), Zona Agroforestal (ZAF) y Zona de Regulación Hídrica (ZRH); caracterizadas y delimitadas en este Acuerdo.

En esta zona el Municipio buscará otorgar privilegios normativos, económicos, sociales y ambientales, a las familias habitantes del Distrito, haciendo énfasis en la producción de alimentos, seguridad alimentaria, desarrollo empresarial y fortalecimiento de la agricultura sostenible. La actividad agropecuaria, forestal, íctica serán las principales que se puede ejercer dentro del área declarada como Distrito Agrario, las cuales se planificarán y desarrollarán bajo el enfoque sostenible y de manejo integrado de los recursos naturales. Los sistemas productivos agropecuarios, forestales e ícticos se fundamentarán en la aplicación de Tecnologías más Limpias.

El municipio de la Unión define en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial unas áreas de protección agropecuaria a partir de los criterios del decreto 3600 del 2007. Basados en este decreto y en la Ordenanza 44 de diciembre de 2014, se propone que los suelos de protección Agropecuaria constituidos en el plan básico de ordenamiento territorial, se consideran en el área de protección importante que determina esta ordenanza, como Distrito Agrario.

Acorde al artículo dos de la ordenanza 44 de 2014, los distritos agrarios son unidades de planificación y gestión definidos por acuerdo municipal como la prioridad agraria, con el fin de ordenar el territorio rural, promover el acceso a la propiedad de la tierra, proteger el medio ambiente, las comunidades y las economías campesinas, sus organizaciones sociales así como incentivar la sostenibilidad y el bienestar de la población. Se busca realizar prácticas equitativas y estimular el logro de la soberanía alimentaria, desarrollo rural sostenible y el bienestar de la población. Para ello igualmente se tendrán en cuenta los aspectos de concurrencia de los distritos agrarios de los municipios, generando la coordinación para su desarrollo.



El distrito agrario del municipio de La Unión, propone la gestión para la integración de distritos Agrarios supramunicipales con los siguientes objetivos:

- Consolidar la cultura de la población campesina.
- Promover la protección de los derechos de la población campesina.
- Impulsar la conformación y consolidación de organizaciones campesinas y crear una institucionalidad entre el gobierno departamental y los municipales.

Uno de los instrumentos que tiene que ver con el distrito agrario, es el ordenamiento del territorio y es el punto de partida para conformar los distritos Agrarios supramunicipales.

#### **b. Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)**

Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas. Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales. Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas de fomento y desarrollo, agroforestales o altamente tecnificadas, o que registran dispersión de los cultivadores, generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades.

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 3 del Decreto 097 de 2006, los municipios señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

### **Artículo 28.2.3. Áreas e Inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural**

Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Se consideran como áreas e inmuebles de interés patrimonial, aquellos que se encuentren en el inventario de inmuebles patrimoniales establecidos en el presente Acuerdo, así como las que determine el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial (PEMP).

El tema del Patrimonio Natural en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se incluye en las "Políticas de Manejo Ambiental", del Componente Rural así: "La oferta natural del territorio rural en cuanto al paisaje, la topografía, el suelo, la fauna, la flora y las aguas, se mantendrá y aprovechará para incentivar el uso turístico en las áreas del municipio con mayores atractivos".

El tema del Patrimonio Natural tiene una indudable ligazón al tema de Espacio Público Natural, por lo tanto se incluyen las siguientes áreas:

<b>Espacio Público Natural</b>		
Item	Clase	Definición
1	El espacio público del patrimonio natural orográfico	Cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central: Cerros y altos de Guayaquil, San Miguel, El Cardal, el Alto de La Mula, el Cerro La Teta de La Vieja y el Cerro de El Ochuval
2	El espacio público del patrimonio natural de bosques naturales y ecosistemas estratégicos	Extensiones de bosques naturales: filo de la Cordillera Central y el límite municipal con El Carmen de Viboral, asociados a los cerros y altos de Guayaquil, San Miguel y El Cardal  Paisaje y estética del territorio: los bosques de inmediaciones de Guayaquil, El Cardal y la elevación de la cordillera como mirador hacia el Magdalena y el Cauca  Vegetación natural: aporta a los servicios ambientales con paisaje, regulación climática e hídrica, retención de sedimentos, y otros servicios ambientales
3	El espacio público del patrimonio natural de la red hídrica	Red hídrica: enlace entre los espacios urbano y rural y oportunidad de accesibilidad a retiros y terrenos de influencia inmediata sobre la red hídrica central del municipio  Parque Lineal: franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano- rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc.  El espacio de la red hídrica de La Unión tiene un atractivo especial por aspecto de relieve de profundos cañones y empinadas vertientes, combinado con un clima moderado en relación a la humedad ambiental y las temperaturas

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2017)



**Parágrafo.** Según lo establecido en el Artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, la declaratoria de un bien como de interés cultural se incorporará en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo. Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial.

#### **Artículo 28.2.4. Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios**

Dentro de esta categoría se localizan las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Las áreas de esta categoría se establecen para facilitar la ubicación futura de las redes o servidumbres especialmente relativas a las áreas de influencia de las bocatomas de los acueductos; las servidumbres y áreas contempladas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado; los retiros a líneas de alta tensión; las áreas para el manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos; entre otras.

##### **a. Áreas Destinadas para la Captación, Manejo, Tratamiento y Distribución del Servicio de Acueducto**

Incluye las áreas destinadas para la realización de actividades referidas a la captación, manejo, tratamiento y distribución del servicio de acueducto tales como bocatomas, plantas de tratamiento, estaciones de bombeo, acueductos veredales e instalaciones complementarias: Las Plantas de Agua Potable La Guardería y La Frontera cubren la Cabecera Municipal y la Planta de Tratamiento del Acueducto que cubre la zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia.

##### **b. Protección de Zonas Productoras de Agua**

En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural.

En cumplimiento del artículo 111° de la Ley 99 de 1993, modificada por el artículo 210° de la Ley 1450 de 2011 y reglamentada por el Decreto Nacional 953 de 2013,

2000.02

Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales y regionales, y el municipio dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.

**c. Áreas para la Realización de Actividades Referidas al Manejo, Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos o Líquidos**

Incluye las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo. Estas áreas son necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente. Aquí se clasifica como suelo de protección el predio donde se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales en un sector de la Vereda Las Acacias. Adicionalmente se incluye aquí el Relleno Sanitario.

**d. Áreas de Protección de Otras Infraestructuras de Servicios Públicos**

Corresponde al área de retiro necesario para la operación o protección de infraestructura principalmente de servicios públicos y movilidad, dentro de la cual se prohíbe el desarrollo de procesos constructivos. Estas infraestructuras y sus retiros son:

- **Áreas de Retiro a Líneas de Alta Tensión:** Según las Leyes 156 de 1981 y 142 de 1994 los proyectos y la ejecución de obras para la transmisión y distribución de energía son declarados como de utilidad pública e interés social.
- **Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial Nacional:** Las construcciones en el municipio deberán respetar los retiros mínimos al eje de las vías de conformidad lo establecido en la en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 4066 de 2008.

**Artículo 28.2.5. Áreas de Amenazas y Riesgos**

Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Esta categoría de suelo de protección reviste suma importancia en relación a la vulnerabilidad que implica el asentamiento de poblaciones humanas sobre este tipo de áreas.

**a. Áreas de Amenaza Alta**

Las áreas que presentan algún tipo de amenaza natural, especialmente las relacionadas con movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales, deben ser protegidas para evitar o mitigar la ocurrencia de eventos y para evitar su ocupación por parte de población alguna.

### **Artículo 28.3.      Áreas de Desarrollo Restringido dentro del Suelo**

#### **Rural**

Según el artículo 5 del Decreto 3600 de 2007, dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4 del mismo Decreto, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Este mismo Decreto establece en su Artículo 2 para estos contenidos la asignación de normas de superior jerarquía.

Dentro de esta categoría, se incluye la delimitación de las siguientes áreas, en donde es factible la localización de:

1. Suelos suburbanos.
2. Centros poblados rurales.
3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte.

El área de los suelos de Desarrollo Restringido es 448,36 hectáreas, las cuales equivalen al 2,66672% del territorio municipal

<b>Uso_Potencial</b>	<b>CLASE_SUELO</b>	<b>Area_m2</b>	<b>Area_Ha</b>
A MMASA ALTA	RESTRINGIDO RURAL A MMASA ALTA	4.266,30	0,4266
A MMASA ALTA	RESTRINGIDO RURAL A MMASA ALTA	14.365,19	1,4365
Actividad Multiple 1	RESTRINGIDO RURAL SUBURBANO Actividad Multiple 1	210.972,39	21,0972
Actividad Multiple 2	RESTRINGIDO RURAL SUBURBANO Actividad Multiple 2	1.511.623,20	151,1623
Acuerdo 250	RESTRINGIDO RURAL Protección	10.978,92	1,0979
AMENAZA INUNDACION ALTA	RESTRINGIDO RURAL AMENAZA INUNDACION ALTA	949,96	0,0950
API Rural	RESTRINGIDO RURAL EQUIPAMIENTO Uso Social Obligado	189.056,89	18,9057

2000.02

Industria	RESTRINGIDO RURAL Industria	315.362,13	31,5362
Nacimiento	RESTRINGIDO RURAL Nacimiento	208.164,80	20,8165
Parcelaciones	RESTRINGIDO RURAL Parcelaciones	2.283.396,27	228,3396
Protección Cultural	RESTRINGIDO RURAL Cultural	5.062,95	0,5063
Ronda	RESTRINGIDO RURAL Ronda	86.406,93	8,6407
Vivienda Campestre	RESTRINGIDO RURAL PARCELACIONES Vivienda Campestre	93.686,21	9,3686
<b>TOTAL</b>		<b>4.934.292,15</b>	<b>493,429</b>

### **Artículo 28.3.1. Suelos Suburbanos**

De acuerdo a lo señalado en el artículo 34, de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales suburbanos intermunicipales o interregionales.

La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la Ley 388 de 1997.

<b>SUELOS SUBURBANOS</b>		
<b>CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS</b>	<b>AREA MTS <sup>2</sup></b>	<b>AREA HA</b>
RESTRINGIDO RURAL SUBURBANO Actividad Múltiple 1	210.972,39	21,10
RESTRINGIDO RURAL SUBURBANO Actividad Múltiple 2	1507712,943	150,77
<b>TOTAL</b>	<b>1.718.685,33</b>	<b>171,87</b>

#### **a. Suelo Suburbano Residencial**

Se identifican como zonas suburbanas de carácter residencial los sectores correspondientes a:

- Zona La Concha (corredor vial suburbano vía a La Ceja).

2000.02

- Zona Riñas (corredor vial suburbano vía a Sonsón).
- Zona Cementerio (suelo suburbano 01).
- Zona Los Giles (suelo suburbano 02).

Estas zonas quedan inmersas en los suelos suburbanos SSUB\_01 (Zona Cementerio) y SSUB\_02 (Zona Los Giles) y en los Corredores Viales Suburbanos de la Vía a La Ceja CVSUB\_01 (Zona La Concha) y hacia Sonsón CVSUB\_02 (Zona Riñas).

Los siguientes fueron los criterios adoptados para la delimitación y caracterización de zonas suburbanas residenciales:

- Que se trate de zonas con uso habitacional o residencial concentrado, sobrepasando las densidades rurales más altas aceptables;
- Que muestren una intensa subdivisión predial, bien sea como situación de hecho o mediante escritura pública;
- Que los predios sean adyacentes a vías carreteables existentes o realmente muy próximos a ellas;
- Que la línea de delimitación cubra al máximo predios completos de pequeño tamaño;
- Que la zona disponga de los servicios públicos domiciliarios básicos (acueducto, alcantarillado, energía, aseo, teléfono), que se certifique la posibilidad de su prestación o que se pretenda dentro del plan (a un plazo dado) la dotación del (los) servicio (s) faltante (s). En cuanto al servicio del Alcantarillado, para los suelos suburbanos denominados La Concha y Los Giles se plantea la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales, para el suelo suburbano del Cementerio se propone la conexión de estas viviendas al colector actual que transporta las aguas servidas a la planta de tratamiento de aguas residuales urbana y para el sector Riñas, se propone la construcción de sistemas de tratamiento individuales, que cumplan con el RAS 2000 en el literal E3.4.1.
- Que disponga igualmente de equipamientos colectivos requeridos (educación, salud, recreación, institucionales) o exista acceso a los mismos

#### **b. Suelo Suburbano Industrial**

Se identifican como zonas suburbanas de carácter industrial los sectores correspondientes a:

- Zona Empresa Erecos.
- Zona Empresa Cementos del Nare y Unilac.
- Zona Empresa Sumicol.
- Zona Empresa Minerales Industriales.

Estas zonas quedan inmersas en los Corredores Viales Suburbanos de la Vía a La Ceja CVSUB\_01 (Zona Empresa Erecos; y Zona Empresa Cementos del Nare y Unilac) y hacia Sonsón CVSUB\_02 (Zona Empresa Minerales Industriales). Una de estas queda contigua ubicada al corredor vial suburbano de la vía hacia Sonsón CVSUB\_02 (Zona de la

Estas zonas se consideran adecuadas para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

Las empresas asentadas en estas zonas son las responsables de dar manejo a sus aguas residuales, dando cumplimiento al Decreto 3930 de 2010, a la Resolución 0631 del 17 de marzo de 2015 y a otras normas que modifiquen o sustituyan las anteriores, en lo relacionado a vertimientos industriales.

#### **c. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios**

Los Corredores Viales suburbanos se extienden desde el perímetro urbano siguiendo las Vías que de La Unión conducen hacia La Ceja y hacia Sonsón, vías que están clasificadas como de primer orden según lo definido en la Ley 1228 de 2008 y su extensión es aproximadamente 3,8 km. Se constituyen como Corredores Viales Suburbanos las áreas paralelas a estas vías. También denominan: Corredor Noroccidental y Corredor Suroriental. Estos Corredores se constituyen como:

- Zona Eje Agropecuario y Turístico hacia La Ceja
- Zona Eje Agropecuario hacia Sonsón

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2o de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 y 4066 de 2008.

#### **d. Umbral Máximo de Suburbanización**

El municipio define su Umbral Máximo de Suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente, existente en las zonas suburbanas.

La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, será objeto de modificación, según lo indica el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007.

El Umbral Máximo de Suburbanización definido para el Municipio es de **1,034 %** y se somete a consideración de la Corporación Autónoma Regional en cumplimiento de lo determinado en el Decreto 3600 de 2007.

A continuación se muestra el índice de suburbanización:

suelo	AREA MTS <sup>2</sup>	AREA HA	% del umbral de su urbanización
<b>SUELOS SUBURBANOS</b>	<b>1.718.685,33</b>	<b>171,87</b>	<b><u>1,034</u></b>
<b>Suelo rural total</b>	<b>166.068.148,72</b>	<b>16.606,81</b>	

### **Artículo 28.3.2. Centros Poblados Rurales**

En el Municipio no se definieron Centro Poblados Rurales. Los Asentamientos humanos identificados se clasificaron como suelos suburbanos y quedaron inmersos o en el suelo suburbano o en los corredores viales suburbanos.

### **Artículo 28.3.3. Áreas Destinadas a Vivienda Campestre y Parcelaciones**

En el suelo rural, incluyendo el suelo suburbano del Municipio no se han desarrollado parcelaciones campestres. En cumplimiento de lo definido en el Decreto 3600 de 2007, se definen y delimitan los suelos destinados para parcelaciones campestres durante la vigencia del Plan.

Las zonas de vivienda campestre y parcelaciones que hacen parte de la clase de suelo restringido rural se establezca en un polígono correspondiente a 98, 4 Ha aproximadamente y geo referencias en el mapa anexo. Están localizadas en el costado sur de la cabecera urbana

Los corredores viales suburbanos no contarán con usos de parcelaciones de vivienda campestre y condominios.

Las áreas que no hacen parte de parcelaciones de vivienda campestre y de recreo y condominios, Están localizadas en el costado norte y occidental de la cabecera urbana (polígonos definidos en plano anexo del presente ajuste. Se aplica una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea. En estas zonas se prohíbe el uso de condominios

<i>Uso Potencial</i>	<i>CLASE SUELO</i>	<i>Area (Ha)</i>	<i>Area (M2)</i>	<i>Densidad Max</i>	<i>zonas de las veredas</i>
<i>Parcelaciones</i>	<i>Parcelaciones - Restringido Rural</i>	220,2	2.201.954,88	-	-
<i>Vivienda Campestre y condominios</i>	<i>Parcelaciones Vivienda Campestre-Restringido rural</i>	98,4	984.000,00	3 viviendas por Ha. parcelaciones/4 viviendas Ha. condominios	Quebrada Negra y Chalarca



2000.02

Agroparcelaciones	Parcelaciones Agropecuarias- Restringido rural	131,11	1.311.100,00	2 vivienda por Ha	La Concha, Vallejuelito Peñas, La Almería, Chuscalito y Las Acacias
TOTAL		229,51	2.295.058,93	-	

Las áreas que no hacen parte de parcelaciones de vivienda campestre y de recreo y condominios, *Están localizadas en el costado norte y occidental de la cabecera urbana* (el mapa 003-03-06 usos de suelo, suelos de desarrollo restringido). Se aplica una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea. En estas zonas se prohíbe el uso de condominios

#### **Artículo 28.3.4. Áreas Destinadas a Vivienda Rural**

Corresponde a zonas donde se busca consolidar la ubicación de población local que no se dedica únicamente a labores agrícolas y ganaderas, sino que además tiene una fuerte relación con el área urbana, con centros poblados rurales o con zonas suburbanas residenciales.

#### **Artículo 28.3.5. Áreas para la Localización de Equipamientos**

Se consideraran como áreas para la localización de equipamientos aquellas zonas que sean determinadas para tal fin, y especialmente para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte.

#### **ARTÍCULO 29. Suelo de Protección en Suelo Urbano**

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro del suelo urbano y de expansión urbana, 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 29.1. Criterios para la Clasificación del Suelo de Protección**

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del Suelo de Protección son:

- Zonas de amenaza alta.
- Destinación de áreas para reservas naturales.



2000.02

- Áreas de aprovisionamiento para los servicios públicos.
- Identificación de áreas de importancia ambiental y paisajística.
- Áreas de afectación a nacimientos y corrientes de agua.
- Presencia de zonas de patrimonio cultural (arqueológico e histórico).

## **Artículo 29.2. Delimitación del Suelo de Protección**

En el suelo urbano y de expansión urbana el suelo de protección se delimita conforme a los siguientes artículos.

### **Artículo 29.2.1. Áreas de Amenaza y Riesgos**

Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

**Parágrafo.** Incluye las zonas delimitadas como áreas que presentan amenaza y riesgo alto, por movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales.

### **Artículo 29.2.2. Áreas de Protección de Otras Infraestructuras de Servicios Públicos**

Corresponde al área de retiro necesario para la operación o protección de infraestructura principalmente de servicios públicos y movilidad, dentro de la cual se prohíbe el desarrollo de procesos constructivos. Estas infraestructuras y sus retiros en el suelo urbano son:

- **Subestaciones y Estaciones de Energía, y las Plantas de Generación:** El retiro mínimo deberá ser de 50 metros. Está localizada en la UEF El Edén.
- **Infraestructura para la Prestación del Servicio de Gas Natural:** El retiro mínimo será el señalado en la normatividad vigente. Allí se localizan los tanques de reserva del Gas Natural propiedad de EPM, localizada en la UEF La Salida.
- **Infraestructura para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR:** El retiro mínimo es de 80 m a la planta principal de la zona urbana del Municipio, ya que es la que trata mayor caudal, y para las plantas restantes será de 60 m. Esto para generar protección a partir de la siembra de árboles ornamentales y arbustos y de algún tipo de cerramiento que evite que los olores trasciendan al sector aledaño.

**Artículo 29.2.3. Identificación de Áreas de Importancia Ambiental y Paisajística**

Se identifican como principales, los retiros de la Quebrada El Edén y del Río Piedras, por constituirse también como parques lineales y por formar parte del sistema de espacio público.

**Artículo 29.2.4. Retiros a Corrientes de Agua**

Se entenderán como zonas de protección de la llanura de inundación de la Quebrada El Edén y del Río Piedras las zonas que hacen parte del cauce natural de estas corrientes hídricas. Igualmente los retiros a fuentes canalizadas.

**Artículo 29.2.5. Zonas de Patrimonio Cultural**

El Patrimonio Cultural urbano del Municipio está clasificado de la siguiente manera:

- Patrimonio Arquitectónico
- Patrimonio Histórico
- Patrimonio Urbanístico
- Patrimonio Natural Urbano

## **CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 30. Áreas de Conservación y Protección Ambiental**

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:

**Artículo 30.1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas**

El Municipio de La Unión se encuentra cubierto con el acuerdo 323 de 2015, el cual declaró el distrito regional de manejo integrado Cerros de San Nicolás.

### **Artículo 30.2.      Áreas de Reserva Forestal Conjunto de Reservas naturales de Sumicol S.A. (Lusitania)**

Lusitania fue declarada como área de Reserva de la sociedad civil a través de la resolución N° 060 de septiembre de 2013 emanada por el ministerio de Ambiental y desarrollo Sostenible “por medio de la cual se hace el registro de la reserva natural de la sociedad civil” RNSC 009-2011.

### **Artículo 30.3.      Áreas de Manejo Especial**

Se determinan como áreas de manejo especial las áreas incluidas en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare y las áreas de los POMCAS -Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa-, así:

1. Zona de Protección Ambiental – ZPA (Acuerdo 250 de 2011 de Cornare)
2. Zona de Restauración Ecológica – ZRE (Acuerdo 250 de 2011 de Cornare)
3. Zona Agroforestal – ZAF (Acuerdo 250 de 2011 de Cornare)
4. Áreas de los POMCAS –Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa

### **Artículo 30.4.      Áreas de Especial Importancia Ecosistémica**

Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna. LAS DETERMINADAS EN EL ACUERDO 251 DEL 2011 DE CORNARE

1. Áreas de Protección a Nacimientos de Agua
2. Área de Protección a Corrientes de Agua
3. Zonas de Recarga de Acuíferos
4. Áreas definidas en el acuerdo 323 de 2015: Cerros de San Nicolás

### **Distrito regional de manejo integrado de los Cerros de San Nicolás. Acuerdo 323/2015.**

Se acoge la Zonificación presentada por el acuerdo 323/2015, El cual plantea en su artículo séptimo, la Zonificación preliminar: donde se destinará el 50,53% para la preservación, para la restauración un 32.69% y para uso sostenible 16.76%.

El distrito regional de manejo integrado de los Cerros de San Nicolás incluye las siguientes veredas: Pantalio, Chuscalito, La Almería, La Palmera y La Madera.

### **Protección ambiental definidas en el acuerdo 250 del 2011 Cornare.**

En la cartografía se definen claramente las grandes Áreas que define el acuerdo 250 entre ellos, las áreas de protección ambiental y las áreas de restauración ecológica que establece el acuerdo 250 de 2011 de Cornare. Estos quedan incorporados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Unión.

Corresponde a la protección de los recursos naturales que se distribuyen con mayor extensión en las veredas del sur del municipio de La Unión, como las siguientes: Pantalio, El Guarango, la Cabaña, Las Colmenas y el Cardal.

### **Determinación de las rondas hídricas. Acuerdo 251 del 2011, de CORNARE.**

#### **Fajas de protección de rondas hídricas y nacimientos de las microcuencas y cuencas del municipio:**

Se deben proteger las rondas hídricas de las quebradas y los nacimientos de agua de la zona urbana y rural del municipio, acordes al manual del acuerdo 251 de 2011 de CORNARE en el cual se fijan la aplicación de la reglamentación referente a las Rondas Hídricas y nacimientos de agua, dado que el territorio y la región no son ajenos a los procesos de degradación ambiental y cambio climático ni a la ola invernal que se vienen presentando en el planeta.

Las establecidas en el literal D del Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974, el Artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, que además establece la función ecológica de la propiedad privada y la responsabilidad ciudadana de los propietarios; el Artículo 11 del Decreto 1541 de 1978, y la Ley 1450 de 2011 PND, Artículo 206. Se deben proteger todas las zonas de protección de microcuencas abastecedoras de acueductos veredales, señaladas en la cartografía. Corresponde a las rondas hídricas de las Cuencas del Río Piedras, Quebrada El Arenal, Río El Presidio, Río Buey Alto y Medio, Río El Cardal, Río San Miguel, Río San Juan, Quebrada La Espinosa, Quebrada La Madera, Quebrada Los Chaquiros, Quebrada Patasola, Quebrada El Cuervo, Quebrada El Carmen, Quebrada La García

Tanto en la zona urbana como rural del municipio, el establecimiento de las Rondas Hídricas, se efectuará mediante el método matricial, el cual consiste en establecer la relación que existe entre el factor geomorfológico, el uso del suelo y unos factores de control (inundación o torrencialidad, erosión, contaminación, espacio público, corredor biológico y biodiversidad) con el propósito de cumplir las siguientes funciones:

- Disminuir la erosión superficial y de orillas de ríos y quebradas

2000.02

- Evitar el aporte de sedimentos a las fuentes hídricas
- Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones y a las avenidas torrenciales
- Reducir la fuerza de escorrentía
- Facilitar los procesos de infiltración y percolación
- Actuar como filtros para reducir la contaminación
- Regular la afluencia de agua a los cauces
- Respetar el papel ecológico que desempeñan las zonas riparias con su biota asociada, procurándoles un corredor lineal continuo
- Favorecer su función como zonas de carga y de almacenamiento
- Mejorar el valor recreativo de las riberas
- Propiciar la creación de microclimas frescos y húmedos alrededor de las fuentes de agua en meses cálidos
- Facilitar su papel como flujo de conectividad y continuidad posibilitando el movimiento de especies entre diferentes hábitats
- Aprovechamiento del espacio público y recuperación del paisaje
- Propiciar el equilibrio del recurso hidrológico

(Acuerdo 251 de 2011 CORNARE)

Para la interrelación se utilizó una matriz en la cual se estableció el retiro que debe respetar un uso del suelo a una fuente de agua localizada en una unidad geomorfológica definida, para evitar afectaciones ambientales por inundación, torrencialidad, erosión o contaminación respectivamente. El valor total de la zona de ronda hídrica corresponderá a aquella que incluya todas las distancias determinadas por los factores de control analizados, es decir, no debe entenderse que la ronda hídrica es siempre la suma de las distancias halladas en cada factor de control.

En la matriz solo se retoman los factores de control de inundación o torrencialidad, erosión y contaminación, dado que al preservar dichos criterios se cubren de manera paralela áreas que permitirán realizar aprovechamiento y recuperación del espacio público. Corredor biológico y biodiversidad son tenidos en cuenta como reglas de manejo adicionales para el establecimiento de la Ronda Hídrica.

**TABLA 1. MATRIZ DE DETERMINACIÓN DE LAS RONDAS HÍDRICAS (acuerdo 251 de 2011 Cornare)**

	USOS DEL SUELO	FACTOR DE CONTROL
--	----------------	-------------------

2000.02

FACTOR GEOMORFOLÓGICO		INUNDACIÓN TERRENCIALIDAD O ENCHARCAMIENTO	EROSIÓN	CONTAMINACIÓN	TOTAL RONDA HÍDRICA
<b>VEGAS Y TERRAZAS</b>	Forestal Productor	X	X	X	X
	Silvopastoril	X	X	X	X
	Agosilvopastoril	X	X	X	X
	Silvoagícola	X	X	X	X
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X	X	X	X
	Cultivos permanentes	SAI + X	X	X	SAI + X
	Cultivos transitorios	SAI + X	X	SAI + X	SAI + X
	Acuicultura	SAI + X	SAI	X	SAI + X
	Explotación minera	X	X	X	X
	Industrias	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Agroindustrias	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Construcciones civiles	SAI + X	SAI + X	X	SAI + X
	Floricultivos	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Pecuario	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Áreas Urbanas de Municipios, Corregimientos y Centros Poblados	SAI + X	X	X	SAI + X
<b>COLINAS BAJAS</b>	Forestal productor	X	X	X	X
	Silvopastoril	X	X	X	X
	Agrosilvopastoril	SAI + X	X	X	SAI + X
	Silvoagícola	SAI + X	X	X	SAI + X

2000.02

	Pastos de corte o ganadería extensiva	X	X	X	X
	Cultivos permanentes	SAI + X	X	X	SAI + X
	Cultivos transitorios	SAI + X	X	X	SAI + X
	Acuicultura	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Explotación minera	SAI + X	SAI + X	X	SAI + X
	Industrias	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Agroindustrias	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Construcciones civiles	SAI + X	SAI + X	X	SAI + X
	Floricultivos	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Pecuario	SAI + X	SAI + X	SAI + X	SAI + X
	Áreas Urbanas de Municipios, Corregimientos y Centros Poblados	SAI + X	X	X	SAI + X
<b>COLINAS ALTAS</b>	Forestal productor	X	X	X	X
	Silvopastoril	X	X	X	X
	Agrosilvopastoril	SAT + X	X	X	SAT + X
	Silvoagícola	SAT + X	X	X	SAT + X
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X	X	X	X
	Cultivos permanentes	SAT + X	X	X	SAT + X
	Cultivos transitorios	SAT + X	X	X	SAT + X
	Acuicultura	SAT + X	SAT + X	SAT + X	SAT + X
	Explotación minera	SAT + X	SAT + X	X	SAT + X
	Industrias	SAT + X	SAT + X	SAT + X	SAT + X

2000.02

	Agroindustrias	SAT + X	SAT + X	SAT + X	SAT + X
	Construcciones civiles	SAT + X	SAT + X	X	SAT + X
	Floricultivos	SAT + X	SAT + X	SAT + X	SAT + X
	Pecuario	SAT + X	SAT + X	SAT + X	SAT + X
	Áreas Urbanas de Municipios, Corregimientos y Centros Poblados	SAT + X	X	X	SAT + X
<b>LADERAS</b>	Forestal productor	X	X	X	X
	Silvopastoril	X	X	X	X
	Agrosilvopastoril	SAT + X	X	X	SAT + X
	Silvoagícola	SAT + X	X	X	SAT + X
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X	X	X	X
	Cultivos permanentes	SAT + X	X	X	SAT + X
	Explotación minera	SAT + X	SAT + X	X	SAT + X
	Construcciones civiles	SAT + X	SAT + X	X	SAT + X
	Áreas Urbanas de Municipios, Corregimientos y Centros Poblados	SAT + X	X	X	SAT + X
<b>VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS</b>	Forestal productor	X	X	X	X
	Silvopastoril	X	X	X	X
	Agrosilvopastoril	SAT + X	X	X	SAT + X
	Silvoagícola	SAT + X	X	X	SAT + X
	Cultivos permanentes	SAT + X	X	X	SAT + X
	Explotación minera	SAT + X	SAT + X	X	SAT + X



2000.02

	Construcciones civiles	<b>SAT + X</b>	<b>SAT + X</b>	<b>X</b>	<b>SAT + X</b>
	Áreas Urbanas de Municipios, Corregimientos y Centros Poblados	<b>SAT + X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>SAT + X</b>
<b>ESCARPES</b>	Protector	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>NACIMIENTOS</b>	Todos los usos	<b>r</b>	<b>2r</b>	<b>2r</b>	<b>3r</b>

Fuente: Cornare. Acuerdo 251 de 2011

Se establecen las rondas hídricas, estas fueron calculadas entre 13 m y un valor variable mayor de la ronda hídrica con los criterios que se establecieron en el Acuerdo de CORNARE 251 de 2011 y especialmente acorde al manual de implementación para el cálculo de la ronda, donde se integran áreas de alto riesgo cuando están contiguas a los retiros protectores de la ronda, lo mismo se realiza con las pendientes mayores del 75% y con las coberturas boscosas naturales que se consideran zonas de protección, generando áreas amplias de ronda hídrica variable, de acuerdo a las condiciones naturales de cada lugar determinado.

Se acoge para todas las decisiones que afecten la Quebrada El Edén, el estudio hidrológico e hidráulico y determinación de las manchas de inundación elaborado por Cornare en el año 2001.

### ARTÍCULO 31. El Sistema Hidrográfico

El sistema hidrográfico está conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como quebradas y ríos; elementos naturales como embalses, lagunas, humedales, recarga de acuíferos, nacimientos, etc.; junto con los elementos naturales requeridos para su preservación y conservación, tales como zonas de retiro a corrientes de agua, las respectivas áreas forestales, fajas y zonas de protección y amortiguamiento.

El reconocimiento de los componentes del recurso hídrico como elementos constitutivos del espacio público está asociado al manejo que se haga de estos como unidades ecológicas y paisajísticas fundamentales en la estructura ambiental municipal y al disfrute que tal reconocimiento pueda generar. En virtud de su papel como conectores naturales de los órdenes establecidos al interior de la estructura ecológica, se considera el sistema hídrico como de alto valor en la estructura del sistema de espacialidades públicas del municipio.

Para los efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental, se entiende por Área de Protección

2000.02

Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997.

Se incorpora el estudio hidrológico e hidráulico de la llanura de inundación quebrada el Edén, en el municipio de La Unión.

Para efectos de la reglamentación de las manchas de inundación o cauce natural a que se refiere este acuerdo, se adopta como criterio para la delimitación de las mismas, aquella asociada al factor de retorno correspondiente a los 100 años. Las intervenciones de las manchas de inundación aquí definidas como cauce natural podrán ser efectuadas siempre y cuando se fundamenten en estudios técnicos ambientales que planteen las medidas o acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieran generarse

Para la aplicación de este acuerdo se acoge la delimitación de la mancha de inundación correspondiente al período de retorno  $T_r = 100$  años, establecida en los siguientes estudios de reglamentación de las llanuras de inundación adelantados por Cornare y los municipios. Se acogen las siguientes

#### **DEFINICIONES.**

- Período de Retorno ( $T_r$ ): Es la probabilidad de que un caudal de agua se presente al menos una vez en un período de tiempo determinado.
- Período de Retorno de 2.33 años ( $T_r = 2.33$ ): Es la probabilidad de que un caudal de agua se presente al menos una vez en un período de tiempo de 2.33 años.
- Creciente Ordinaria: Es la inundación o desborde de las aguas de una corriente asociada al Período de Retorno de los 2.33 años.
- Cauce Natural: Es la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efectos de las crecientes ordinarias.
- Cauce Permanente: Es la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente sin salirse de sus riberas u orillas.
- Zona de conservación : Es aquella zona que hace parte del cauce natural de las principales corrientes hídricas, la que por sus características geomorfológicas es necesario conservar sus condiciones actuales para efectos de la preservación del lecho y del cauce permanente. Cualquier intervención que se pretenda realizar en esta zona deberá estar contenida en el Plan de ordenamiento Territorial Municipal, y cumplir con lo establecido en el “estudio hidrológico e hidráulico y determinación de las manchas de inundación de la quebrada El Edén en la zona urbana del municipio de la Unión / Cornare, Masora, 2000”

### **Artículo 31.1. Elementos Estructurantes Naturales del Sistema Hidrográfico.**

La Quebrada El Edén, El Río Piedras y El Río Buey son para el municipio de La Unión los principales elementos estructurantes de su sistema natural hidrográfico, por lo tanto, las intervenciones que allí se implementen deben respetar su cauce, sus condiciones naturales y las áreas de amortiguamiento de potenciales inundaciones.

La finalidad principal de esta determinación es utilizar estas áreas para la implementación de proyectos asociados al sistema del espacio público municipal. La llanura aluvial de la Quebrada El Edén se consolidará como un área integradora de la dinámica urbana a través de la generación de vías transversales, del asentamiento de las actividades más estratégicas constitutivas de la plataforma competitiva municipal y de la provisión de nuevos espacios de convocatoria ciudadana.

### **Artículo 31.2. De la Red Hídrica del Municipio**

La red hídrica del municipio está compuesta por las microcuencas que conforman dicha red. Las quebradas de las microcuencas son afluentes directas del Río Piedras y del Río Buey. Las zonas de retiro se asumen como áreas de protección o franjas laterales de terreno paralelas a las líneas de máxima inundación a los bordes del canal natural o artificial, cuyas funciones básicas son:

- Servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico.
- Brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cauce de la corriente natural.
- Hacer posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce.
- Proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

### **Artículo 31.3. Inventario de Cuencas y Microcuencas del Municipio**

Los principales afluentes ubicados en la jurisdicción del municipio, son los siguientes:

- Río Piedras
- Quebrada El Edén
- Quebrada El Arenal
- Río El Presidio
- Río Buey Alto y Medio

2000.02

- Río El Cardal
- Río San Miguel
- Río San Juan
- Quebrada La Espinosa
- Quebrada La Madera
- Quebrada Los Chaquiros
- Quebrada Patasola
- Quebrada El Cuervo
- Quebrada El Carmen
- Quebrada La García
- Quebrada La García
- Quebrada Agua Linda (vda san Miguel santa Cruz)

#### **Artículo 31.4. De los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas - POMCAS**

Con el fin de emprender la ordenación y manejo de las subcuencas y microcuencas, ha de entenderse que las pertenecientes al municipio, son parte de un sistema hidrográfico y que la priorización de su ordenación es un asunto del municipio en concordancia con la autoridad ambiental. Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas y las microcuencas mencionadas en el artículo anterior, estarán encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes al mantenimiento de los corredores bióticos, a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua. Igualmente sus elementos constitutivos hacen parte de los suelos de protección del municipio.

Las normas sobre manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables previstas en los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas (POMCAS), priman sobre las disposiciones generales dispuestas en otro ordenamiento administrativo, en las reglamentaciones de corrientes o establecidas en los permisos, concesiones, licencias y demás autorizaciones ambientales otorgadas antes de entrar en vigencia el respectivo plan o acuerdo de manejo.

El POMCA formulado para Las cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa, que cubre las veredas: Chuscalito, La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, Vallejuelito Peñas, La Concha, Pantalio, están sujetas a zonas de protección y manejo especial (rondas hídricas, zonas de exclusión minera) según lo establecido en el acuerdo 250 y 251 de 2011 e igualmente el acuerdo 323 de 2015 u otras reglamentaciones que lo complementen o modifiquen.

#### **Artículo 31.5. De las Acciones de Manejo del Recurso Hídrico**

En las intervenciones que adelante el municipio en las cuencas y las microcuencas se dará

2000.02

prioridad a las siguientes acciones:

1. **De conservación.** Revegetalización y reforestación, identificación y manejo de zonas de nacimiento y recarga, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.
2. **De rehabilitación.** Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes de agua, vigilancia, control y adecuación de espacio público.
3. **De prevención.** Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

**Parágrafo.** Las intervenciones prioritarias en suelo urbano en las zonas de preservación del soporte hídrico se refieren a la recuperación de las quebradas por efecto de las condiciones actuales respecto a la deficiencia de espacio público, hacinamiento urbano y entorno en graves condiciones ambientales.

### **Artículo 31.6. De la Protección de las Aguas Superficiales**

Para determinar los retiros y medidas de protección y los criterios de manejo para las aguas subsuperficiales de los acuíferos identificados en el municipio, deben realizarse estudios puntuales que los determinen y que sean revisados por las autoridades ambientales, con base en el estudio de aguas subterráneas elaborado por Cornare y la Universidad Nacional en el año 2000. Estos estudios se deben realizar en los tres años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo para permitir su legalización y determinar los planes de manejo ambiental, las acciones y controles que faciliten el seguimiento y vigilancia a realizarse por las autoridades ambientales y por el Municipio para cada uno de ellos. Además, las determinaciones y estudios que subsiguientemente elaboren las autoridades ambientales o municipales respecto a este tema deben ser incluidos en este Acuerdo. Teniendo en cuenta estos estudios, se definirán los retiros a las corrientes de agua dando cumplimiento al acuerdo de Cornare número 251 de 2011.

**Parágrafo.** En el mediano plazo, el municipio realizará ante la Autoridad Ambiental las gestiones necesarias para la ejecución de estudios sobre la calidad de aguas subterráneas y recarga de acuíferos en suelo urbano.

### **ARTÍCULO 32. El Sistema Orográfico**

El reconocimiento de la estructura del espacio público en el sistema orográfico del municipio permite establecer una base para garantizar la preservación de las áreas de gran valor ambiental y la conservación de importantes áreas de interés ecológico. Es aquí donde se hacen viables los valores de no uso, en donde se destaca la posibilidad que tiene en ocasiones el espacio público, de ser contemplado y preservado del uso directo, en el que se debe mantener el medio en su estado natural, sin intervenciones físicas que alteren sus vocaciones ecológicas, referidas a la producción de bienes y servicios

ambientales que se requieren preservar.

Se incluyen Cerros y Altos identificados como suelos de protección; no obstante algunos de ellos, dada la relevancia en la memoria simbólica de la población, permiten el uso directo como espacios de contemplación, educación ambiental o nodos de rutas ecológicas, pero sin perder nunca su valor conservacionista. En otros, se vinculan elementos constitutivos artificiales, como miradores panorámicos rurales, que permitirían la apropiación y el disfrute de aspectos importantes, como las visuales naturales.

### **Artículo 32.1. Elementos Constituyentes Naturales del Sistema Orográfico**

Constituyen la base natural orográfica del territorio varias unidades de paisaje que son más o menos homogéneas por su morfometría, altura sobre el nivel del mar, usos y vegetación, como son:

1. El valle aluvial de la Quebrada El Edén, donde se encuentra asentada la zona urbana.
2. Las áreas de pendientes suaves y colinas bajas, en la zona norte.
3. La vertiente oriental y el sur del municipio. En estas unidades homogéneas sobresalen algunas elevaciones que representan importantes referencias simbólicas para la población y que sustentan áreas de protección y de espacio público verde para la comunidad del municipio; Cerros y Altos de Guayaquil, San Miguel, El Cardal, el Alto de La Mula (2.700 m.s.n.m.), Alto del Chaquiro (2.400 m.s.n.m.), el Cerro La Teta de La Vieja, el Cerro de El Ochuval y el Morro Peñas; los cuales tienen una posición estratégica en la Región del Oriente Cercano o Zona de Valles de San Nicolás y que le otorgan al municipio una importante ventaja comparativa, sustentada además por la gran riqueza hídrica.

## **ARTÍCULO 33. Potencialidad Ambiental**

Se consideran factores que deterioran el ambiente, entre otros:

- a. La contaminación del aire, de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables. Se entiende por contaminación la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar y la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del ambiente y de los recursos de la nación o de los particulares. Se entiende por contaminante cualquier elemento, combinación de elementos, o forma de energía que actual o potencialmente pueda producir alteración ambiental de las precedentemente descritas. La contaminación puede ser física, química o biológica.
- b. La degradación, la erosión y el revenimiento de suelos y tierras;
- c. Las alteraciones nocivas de la topografía;

2000.02

- d.** Las alteraciones nocivas del flujo natural de las aguas;
- e.** La sedimentación en los cursos y depósitos de agua;
- f.** Los cambios nocivos del lecho de las aguas;
- g.** La extinción o disminución cuantitativa o cualitativa de especies animales y vegetales o de recursos genéticos;
- h.** La introducción y propagación de enfermedades y de plagas;
- i.** La introducción, utilización y transporte de especies animales o vegetales dañinas o de productos de sustancias peligrosas;
- j.** La alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales;
- k.** La disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria;
- l.** La acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios;
- m.** El ruido nocivo;
- n.** El uso inadecuado de sustancias peligrosas;
- o.** La eutricación, es decir, el crecimiento excesivo y anormal de la flora en lagos y lagunas;
- p.** La concentración de población humana urbana o rural en condiciones habitacionales que atenten contra el bienestar y la salud.



## **CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS**

### **ARTÍCULO 34. Zonas de Amenazas y Riesgos de Desastre**

Categoría de suelo de protección que reviste suma importancia en relación a la peligrosidad que implica el asentamiento de seres humanos sobre este tipo de zonas.

Se identifican como zonas de amenaza natural en el Municipio, las siguientes presentadas en los planos respectivos:

- En suelo urbano y de expansión urbana: Amenaza por Inundación; Amenaza por Deslizamiento; Amenaza por Explotación de Caolín. Riesgo por Inundación; Riesgo por Deslizamiento.
- En suelo rural: Amenaza por Movimiento en Masa; Amenaza por Inundación; Amenaza por Avenida Torrencial. Riesgo por Inundación; Riesgo por Avenida Torrencial; Riesgo por Movimiento en Masa; Vulnerabilidad.

### **ARTÍCULO 35. Clasificación Geológica y Geomorfológica**

Los mapas y estudios geomorfológicos son herramientas esenciales para diagnosticar el uso y manejo de las tierras ya que permiten señalar las áreas críticas en relación con los fenómenos erosivos, avalanchas, inundaciones y zonas inestables, además de indicar la forma más acertada de explotar los recursos naturales, lo que los convierte en el punto de partida de la planeación del desarrollo del territorio y de los planes de prevención y atención de desastres.

#### **Artículo 35.1. Marco Geomorfológico Municipal**

Para la totalidad del Municipio de La Unión, se diferencian dos (2) unidades geomorfológicas:

- Unidad Superficie de Erosión Santa Helena – La Unión
- Unidad Frente Erosivo Cauca - Arma

##### **Artículo 35.1.1. Unidad Superficie de Erosión Santa Helena – La Unión**

Corresponde a una antigua superficie de erosión localizada en el costado norte del territorio municipal, donde se ubica la cuenca alta del Río Piedras, abarca las veredas San Juan, Buenavista, Quebrada Negra, Las Acacias, Vallejuelito, La Concha, Chuscalito, La Almería, La Madera, La Palmera y la cabecera municipal.



2000.02

Tiene una extensión de 75 Km<sup>2</sup>, equivalentes al 44.7 % del área municipal.

Geológicamente está conformada por rocas ígneas intrusivas de la llamada “Cúpula de La Unión” perteneciente al Batolito Antioqueño, la cual da lugar a la formación de saprolitos muy evolucionados encajados en extensos depósitos aluvio – lacustres que configuran extensas zonas planas y de pendientes bajas a moderadas (rangos del 0 – 5% y del 5 – 12 %). En la mayor parte de su extensión, esta unidad está recubierta por una capa de cenizas volcánicas de espesor variable que da lugar a la formación de suelos maduros con perfiles bien desarrollados.

Morfológicamente, en esta unidad se identifica un sistema de colinas bajas con diferencia de alturas que varían en el rango de 50 – 100 metros, pendientes moderadas (5 % - 12 %), con superficies convexas, frecuentemente semejando domos y en ocasiones con formas alargada y aplanadas en forma de filos; el patrón de drenaje es dendrítico a subdendrítico; las superficies más planas se desarrollan a partir de antiguos niveles de depositación de cuerpos de agua, sobre la cual está construida la mayor parte de la cabecera municipal y la infraestructura productiva y el equipamiento municipal, cuando las corrientes de agua cruzan estas superficies toman un gradiente hidráulico bajo que se refleja en un régimen sinuoso.

La mayoría de colinas bajas que conforma esta unidad son geológicamente estables, pero también son altamente susceptibles a procesos morfodinámicos asociados a la modelación del paisaje, especialmente la intervención antrópica de las laderas a través de la explotación a cielo abierto de minerales caolinitizados y la implementación de cultivos limpios y pan coger que dejan el suelo vulnerable a la erosión superficial y la formación de surcos y cárcavas.

Los procesos erosivos dominantes corresponden a la erosión superficial, causada principalmente por la exposición de los suelos dedicados al cultivo de papa. El escurrimiento difuso intenso se presenta localmente en las áreas que han sido desmontadas y quemadas para la implementación de cultivos o potreros dedicados a la actividad de ganadería intensiva.

### **Artículo 35.1.2. Unidad Frente Erosivo Cauca - Arma**

Esta unidad abarca un área de 63 Km<sup>2</sup>, equivalentes al 37,5 % de la extensión municipal. Espacialmente comprende los costados oriental, occidental, centro y sur del municipio, incluyendo parte de la vertiente norte del Valle del Río Buey y las vertientes media y baja del Río Piedras, concretamente en las veredas El Cardal, Minitas, San Miguel Abajo, La Divisa, Las Teresas, Las Colmenas, Guarango, La Cabaña, San Francisco, Piedras, Chalarca, Las Brisas, Buenavista, San Miguel Santa Cruz y la cabecera urbana del Corregimiento Mesopotamia.

Al igual que la unidad anterior, también corresponde a una antigua superficie de erosión profundamente disectada que conforma un relieve de colinas modeladas en saprolitos

2000.02

derivados de rocas metamórficas, foliadas y no foliadas pertenecientes al Complejo Cajamarca, en el Municipio de La Unión sus composiciones varían desde anfibolitas, esquistos cuarzo sericíticos, esquistos verdes y esquistos intercalados, todo el cuerpo metamórfico aflora en la zona sur, sur oriental y noroccidental del municipio; el espesor del perfil de meteorización puede variar entre 50 y 60 metros de espesor.

Morfológicamente, en esta unidad se diferencian vertientes empinadas, alargadas y comúnmente dominadas por los procesos de disección de los drenajes naturales, cuyos cursos son controlados por las estructuras mayores de la roca metamórfica. Predominan los rango de pendiente que van del 12 – 35 % en las franjas bajas de las cuencas de los Ríos Buey y Piedras, del 35 – 50 % en las franjas de vertiente y >50 % en las zonas de cabeceras de drenajes y cuchillas divisorias de aguas.

Sobre el paisaje en general de esta unidad, es común encontrar cicatrices de antiguos movimientos en masa, que en muchos casos se reactivan por la intervención antrópica a través de quemas, la implementación de cultivos y pastos, cortes de taludes en las vías y la desaparición de la cobertura vegetal protectora para fines agrícolas y pecuarios.

## **Artículo 35.2. Geomorfología de la Zona Urbana**

Las unidades geomorfológicas diferenciables dentro de la zona urbana se pueden caracterizar así:

- Unidad de Colinas Bajas sobre Cuarzodita
- Unidad de Llanuras Aluvio-Lacustres

### **Artículo 35.2.1. Unidad de Colinas Bajas sobre Cuarzodita**

Es la unidad geomorfológica predominante en los alrededores de la cabecera municipal, está zona se caracteriza por un relieve sobre rocas cristalinas en zonas tropicales húmedas. Se trata de colinas suaves de bajo relieve, redondeadas, con desniveles del orden de 50 metros. La disección del conjunto es poco densa y de poca profundidad. Las vertientes de los pequeños valles entre colinas se caracterizan por su transición casi imperceptible a las geoformas deposicionales totalmente planas de los depósitos aluvio- lacustres. No se aprecian cicatrices de deslizamientos o fenómenos de remoción en masa, excepto en las áreas destinadas a la explotación artesanal del Caolín, en donde las intervenciones sobre el sistema colinado, han desestabilizado y generado focos erosivos.

Los procesos dominantes están asociados a la erosión hídrica superficial, causada principalmente por la alta exposición del suelo dedicados al cultivo de la papa, que junto con el pastoreo son las actividades agropecuarias fundamentales de los alrededores del casco urbano, esto es aplicable a la microcuenca de la Quebrada El Edén.

### **Artículo 35.2.2. Unidad de Llanuras Aluvio-Lacustres**

Una porción importante significativa de la zona central del casco urbano de La Unión se ha establecido sobre un depósito de origen lacustre, rico en materiales arcillosos intercalados con turbas. Las llanuras aluviales y lacustres son geoformas típicas de procesos agradacionales o de sedimentación. Se identifican por ser extensas zonas planas, con suelos húmedos por la presencia del nivel freático muy cerca de la superficie (1.0 a 1.5 m.). Conformadas por secuencias muy heterogéneas de materia orgánica, cenizas volcánicas y sedimentos (arcillas, limos, arenas y gravas).

Los procesos geomorfológicos más importantes están representados por la erosión fluvial; socavación lateral de orillas de la quebrada, profundización de cauce de la quebrada y sus afluentes. Se presenta además erosión laminar y concentrada (surcos), cuando se exponen las sobrevegas a la acción directa de las aguas lluvias, especialmente en los cultivos de papa localizados en la parte alta de la Quebrada El Edén. La sedimentación sobre los cauces también se presenta en esta unidad y provoca disminución de la sección hidráulica útil de algunas estructuras hidráulicas, lo cual potencializa el mayor derrame del flujo durante las crecientes, es de anotar la presencia de depósitos antrópicos al interior de los cauces y sobre las márgenes de quebrada.

La vulnerabilidad física aumenta sobre esta unidad, frente a fenómenos de inundación, debido a la ocupación de la planicie de inundación con viviendas y otras infraestructuras en altura que ocasionan estrangulamiento del cauce, al igual que con la construcción de pontones y puentes que no poseen la suficiente sección para evacuar los caudales extremos, ocasionando obstrucciones y regímenes turbulentos puntuales, con su consiguiente alteración del régimen hidráulico.

### **ARTÍCULO 36. Amenazas de Origen Natural**

Se considera amenaza de origen natural a la probabilidad de ocurrencia de un evento o fenómeno de origen natural, que afecte negativamente, de forma directa o indirecta, la vida, la salud o los bienes de una comunidad.

En el municipio las amenazas potenciales de origen natural están relacionadas con la actividad sísmica, los procesos geomorfológicos (erosión y remociones en masa) presentes en la zona y a menor escala el régimen de las corrientes e inundaciones.

Para la zonificación de las amenazas de origen natural en el municipio de La Unión, se toma como base el estudio de “Evaluación y Zonificación de Riesgos y Dimensionamiento de Procesos Erosivos en el Municipio de La Unión”, efectuado por CORNARE en el año 2011; de igual manera se toma como base los chequeos de campo y revisión del “Estudio de Manchas de Inundación para la Quebrada El Edén en el Área Urbana y Suburbana”, el cual fue efectuado por Masora para Cornare, en el año 2000.

### **Artículo 36.1. Amenaza Sísmica**

La amenaza sísmica se define como la probabilidad de que un parámetro como la aceleración, la velocidad o el desplazamiento del terreno producida por un sismo, supere o iguale un nivel de referencia. Se distinguen tres zonas de amenaza sísmica en las cuales se encuentra zonificado la totalidad del territorio colombiano así:

- Zona de Amenaza Sísmica Baja
- Zona de Amenaza Sísmica Intermedia
- Zona de Amenaza Sísmica Alta

### **Artículo 36.1.1. Clasificación de la Amenaza Sísmica en el Municipio**

La zonificación de la amenaza sísmica para el Departamento de Antioquia ubica al municipio en condición de amenaza intermedia, con una probabilidad de alcanzar valores de aceleración pico efectiva mayores de 0.10g y menores o iguales a 0.20g.

La condición de amenaza sísmica intermedia determinada para la jurisdicción municipal, exige la adopción de medidas preventivas y de manera particular se hace necesario elevar la calidad constructiva dentro del municipio con un estricto acato y cumplimiento de los parámetros de diseño estructural y constructivo contemplados en el Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes.

### **Artículo 36.2. Amenazas de Origen Hidroclimático**

Se entiende por amenazas de origen hidroclimático al conjunto de procesos que pueden ser desencadenados por eventos extremos; esto es, lluvias intensas que pueden ocasionar inundaciones o avenidas torrenciales al sobrepasar los caudales medios en las corrientes de agua. Dentro de esta categoría se encuentran las inundaciones, flujos torrenciales, flujos de lodos y flujos de escombros.

### **Artículo 36.2.1. Amenaza por Inundación**

En el caso particular del municipio de La Unión, se presenta esta condición para las franjas ribereñas de los diferentes ríos y quebradas que irrigan la zona urbana y rural municipal; de manera particular se presenta una condición de amenaza por inundación para las franjas paralelas a los cauces afluentes del Río Piedras, en las cuencas de las Quebradas La Madera, La Espinosa, El Edén; localizadas sobre las veredas Vallejuelito, La Concha, Chuscalito, La Almería, La Palmera, Las Acacias y parte de la cabecera municipal.

De igual manera se encuentran expuestas a inundación las franjas de retiro paralelas al cauce del Río Piedras, en el tramo que discurre de occidente a oriente, atravesando las veredas El Guarango, La Cabaña, Piedras, La Brisas, San Juan y Buenavista.

### **Artículo 36.2.2. Amenaza por Avenida Torrencial**

De acuerdo con las condiciones del relieve y características mismas de las corrientes que drenan la municipalidad, se presenta una baja probabilidad de ocurrencia de flujos torrenciales, las pendientes son medias a bajas y el patrón de alineamiento predominante en los ríos es sinuoso.

En este orden de ideas, en el municipio de La Unión se presenta una condición de amenaza por avenidas torrenciales de baja a muy baja para el sector norte y nororiental, mientras que la porción central está sujeta a amenaza media, la zona sur-occidental comprendida por las veredas San Miguel Abajo, La Divisa y Las Colmenas, se encuentra en condición de amenaza alta.

### **Artículo 36.3. Amenazas por Procesos Geomorfológicos**

Se entiende como amenazas por procesos geomorfológicos aquellas generadas por la posible ocurrencia de procesos erosivos tales como erosión laminar, surcos o cárcavamientos que producen pérdida de la capa arable de suelo y constituyen la fase inicial de un posible movimiento en masa. De igual manera, se evalúa la posible ocurrencia de movimientos en masa tales como deslizamientos, desplomes, desprendimientos u otros similares asociados a la fuerte pendiente y la acción fundamental de fuerzas de gravedad.

Las condiciones topográficas de la jurisdicción municipal, sumado a la precipitación y características de los suelos; constituyen un conjunto de factores favorables para la generación de procesos geomorfológicos que eventualmente pueden afectar áreas rurales y urbanas con asentamientos humanos expuestos y por ende generar una condición de riesgo para la población.

El proceso de clasificación y/o delimitación de las zonas de amenaza alta, media y baja por procesos geomorfológicos, se ha basado en los resultados del “Estudio de Evaluación y Zonificación de Riesgos y Dimensionamiento de Procesos Erosivos en el Municipio de La Unión”, efectuado por CORNARE en el año 2011; entre los factores considerados se tiene el análisis de las pendientes del terreno, para lo cual se han considerado los siguientes rangos de pendientes: 0% - 5%; 5% - 12%; 12% -35%; 35%- 75% y >75%.

### **Artículo 36.3.1. Amenaza Alta por Deslizamiento**

La condición de fuerte pendiente, precipitación, inadecuadas prácticas culturales y erodabilidad de los suelos; constituyen un conjunto de factores favorables para la generación de movimientos en masa asociados a fuerzas de gravedad como principal fuerza motora. En este sentido, la zona rural municipal con algún nivel de intervención o aprovechamiento agroforestal y/o pecuario, se clasifica en esta categoría; de manera particular se encuentran en condición de amenaza alta por procesos geomorfológicos todos los corredores viales de orden primario, secundario y terciario que cruzan la jurisdicción

2000.02

municipal.

De igual manera se ubican en esta categoría aquellas áreas con pendiente muy fuerte (>35%), las cuales corresponden a subsectores dentro de la unidad geomorfológica de escarpe.

Las zonas con nivel de amenaza alto por movimientos en masa, se localizan en el costado occidental y sur occidental, concretamente en las veredas Pantalio, El Guarango, Las Colmenas, La Cabaña y La Divisa. Se asocian con las vertientes medias de la Quebrada El Presidio y los afluentes de la vertiente norte del Valle del Río Buey. Se caracterizan por ubicarse en franjas de pendientes superiores al 35 %, modeladas en saprolitos de roca metamórfica foliada con espesor a 15 metros y donde el terreno ha sido profundamente intervenido con la ejecución de cortes para la construcción y/o adecuación de vías, quemas de coberturas vegetales protectoras, la implementación de cultivos y pastos, y la desaparición de la cobertura vegetal protectora para fines agrícolas y pecuarios. En el costado sur, sobre la cabecera de la Quebrada El Cardal, también se identifican zonas aisladas donde existe un nivel de riesgo alto y muy alto de movimientos en masa.

#### **Artículo 36.3.2. Amenaza Media por Deslizamiento**

Corresponde a la porción rural que presenta pendientes medias a fuertes y algún grado de intervención antrópica, predominando un uso del suelo intervenido con arbustos, pastos o cultivos.

En esta categoría se ubica la mayor parte de la zona rural municipal, comprendida por diferentes veredas localizadas en el extremo occidental y sur-central de la jurisdicción municipal.

#### **Artículo 36.3.3. Amenaza Baja por Deslizamiento**

Se considera como áreas de amenaza baja por procesos geomorfológicos, todas aquellas zonas con pendientes inferiores al 12%, las cuales corresponden con los valles aluviales de los ríos y quebradas que discurren por la geografía municipal.

#### **Artículo 36.4. Zonificación de Amenazas de Origen Natural en la Cabecera Urbana**

Las características topográficas y geomorfológicas del casco urbano municipal, reducen significativamente la susceptibilidad a los movimientos en masa; no obstante, los movimientos en masa, los sismos y los fenómenos de origen hidroclimático asociados a inundaciones, se constituyen en los principales factores de amenaza geológica para la zona urbana municipal; si bien la amenaza termina siendo una condición inherente al medio natural, su conocimiento y delimitación se constituye en el paso inicial para entender sus



2000.02

alcances y controlar los niveles de vulnerabilidad orientados a minimizar el riesgo.

El casco urbano del municipio de La Unión, y en particular la cuenca de la Quebrada El Edén, presenta una condición de amenaza alta frente a la ocurrencia de fenómenos de inundaciones, además de presentar unas llanuras aluvio-lacustres altamente susceptibles a ser inundadas por crecientes moderadas, de alta recurrencia; pero por el bajo gradiente de la corriente, los bajos caudales esperados por lo pequeño de la microcuenca y el carácter de flujo laminar implican que estas inundaciones sean lentas con periodos prolongados de permanencia del agua y de características no catastróficas.

**Parágrafo.** En la cabecera urbana se constituyen las llanuras de inundación de la red hídrica, como las áreas que ofrecen una amenaza mayor de acuerdo con el número de construcciones localizadas en ellas. Es esencial emprender estudios técnicos de reglamentación y manejo de la llanura de inundación del Río Piedras, que definan precisamente las áreas sometidas a un mayor riesgo en función de la periodicidad de los eventos de inundación, reglamentando así mismo el tipo de ocupación que estas áreas están en capacidad de asumir, desde su afectación total a cualquier tipo de construcción, hasta el manejo del riesgo para construcciones localizadas en zonas inundables, afectadas periódicamente por ellas, a partir de obras de infraestructura para su mitigación.

#### **Artículo 36.4.1. Zona de Amenaza Alta por Inundación (ZAAI)**

Se asocia a las márgenes de la Quebrada El Edén; específicamente los sectores de la Urbanización El Rincón del Edén; esta franja ha sido delimitada en el marco del estudio de manchas de inundación efectuado por Cornare y Masora en el año 2000; este sector comprende la llanura inundable de la Quebrada El Edén con antecedentes de inundaciones periódicas que afectan sistemáticamente las viviendas e infraestructura localizada en el sector.

#### **Artículo 36.4.2. Zona de Amenaza Media por Inundación (ZAMI)**

Comprende las franjas de la Quebradas El Edén y el Río Piedras con susceptibilidad a inundación leve según los antecedentes y resultados de otros estudios detallados efectuados en el municipio (Cornare-Masora 2011); aun cuando las áreas han sido inundadas, es probable implementar medidas de mitigación tales como dragado del lecho, elevación del nivel de piso acabado para futuro desarrollo civil, etc.; se requiere la ejecución de estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos detallados para definir el plan de manejo en estas áreas. Dentro de esta condición se encuentran el sector de Proleche, bajos de La Frontera y algunos lotes contiguos al Cementerio Municipal.

#### **Artículo 36.4.3. Zona de Amenaza Media por Deslizamiento (ZAMD)**

Comprende el sector de La Frontera, el cual se ha desarrollado sobre terrenos inclinados con rangos de pendientes moderados a fuertes y respecto de los cuales se tienen antecedentes

2000.02

de deslizamientos. Este sector requiere de medidas de control especial por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, en particular cualquier tipo de reforma, adición o construcción nueva debe estar supeditada a la realización de estudios detallados de suelos y geotecnia.

#### **Artículo 36.4.4. Zona de Amenaza Baja por Deslizamiento (ZABD)**

Corresponden a áreas que por sus características geomorfológicas, geológicas, geotécnicas, entre otras, favorecen la nula o poca ocurrencia de fenómenos de origen geomorfológico; sobre éstas se encuentra aproximadamente el 90 % de las viviendas del casco urbano.

#### **Artículo 36.5. Zonificación de Amenazas de Origen Natural en el Corregimiento de Mesopotamia**

Por ser un caserío localizado sobre el frente erosivo Cauca-Arma, el Corregimiento de Mesopotamia se encuentra expuesto a procesos geomorfológicos asociados fundamentalmente a la pendiente y dinámicas de las corrientes.

#### **Artículo 36.5.1. Zona de Amenaza Alta por Avenida Torrencial (ZAAAT)**

Se presenta a lo largo de los numerosos cauces que discurren por algunos sectores del área urbana, de manera concreta en el extremo noroccidental a la altura de la carrera 11 y calle 10; las demás corrientes drenan por el sector externo del casco corregimental.

#### **Artículo 36.5.2. Zona de Amenaza Media por Deslizamiento (ZAMD)**

Se incluye dentro de esta categoría la totalidad de la cabecera del Corregimiento debido a su posición geomorfológica dentro de una unidad geomorfológica con pendientes fuertes y susceptibilidad a la acción de procesos morfodinámicos asociados a la gravedad y corrientes de agua.

#### **ARTÍCULO 37. Evaluación del Riesgo Geológico**

La ocurrencia de desastres de origen natural y su gran magnitud implican la necesidad no sólo de entender la mecánica de los procesos geológicos que pueden dar lugar a éstos, sino también las consecuencias derivadas de la interacción del medio antrópico con los fenómenos en un espacio geográfico determinado. En este sentido, y por medio de la utilización de los conceptos de amenaza, vulnerabilidad y riesgo; se acogen los resultados del análisis del riesgo.

Según lo establecido por los decretos 1807 de 2014 y 1077 de 2015 sobre los estudios básicos de riesgo incorporados en los planes de ordenamiento territorial, se realiza la



2000.02

zonificación de amenazas y riesgos del estudio básico, teniendo en cuenta que los decretos anteriores establecen que estos estudios deben contener, zonificación de amenaza, áreas con condición de amenaza, áreas con condición de riesgo en las que se deben realizar estudios de detalle e intervenciones o tratamientos para establecer restricciones y condicionamientos mediante la determinación de normas urbanísticas. Según esto, la evaluación del riesgo recopila las zonas con condición de amenaza media y alta y zonas con condición de riesgo, para movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales, según la presencia en el área de estudio.

De acuerdo a los decretos anteriores (1077 de 2015 y 1807 de 2014) se definen los siguientes conceptos según la norma:

**Áreas con condición de amenaza:** Son las zonas o áreas zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establece en la revisión o expedición de un nuevo POT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano o centros poblados rurales para permitir su desarrollo.

**Áreas con condición de riesgo:** Corresponden a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos.

**Delimitación:** Consiste en la identificación del límite de un área determinada, mediante un polígono. Debe realizarse bajo el sistema de coordenadas oficial definido por la autoridad cartográfica nacional y su precisión estará dada en función de la escala de trabajo.

**Zonificación:** Es la representación cartográfica de áreas con características homogéneas. Debe realizarse bajo el sistema de coordenadas oficial definido por la autoridad cartográfica nacional y su precisión estará dada en función de la escala de trabajo

### **Artículo 37.1. Evaluación del Riesgo en la Cabecera Urbana**

La evaluación del riesgo para la cabecera urbana involucra un análisis previo de la vulnerabilidad física-estructural, así como las características de los fenómenos amenazantes. Se plantea un análisis del riesgo geológico para la cabecera urbana y centros poblados urbanos, basado en la existencia de una condición de amenaza y la presencia de infraestructura dentro del área potencial de impacto por el proceso geológico considerado.

#### **Artículo 37.1.1. Riesgo Alto por Inundación (RAI)**

Las inundaciones constituyen uno de los procesos con alto potencial de amenaza sobre algunas franjas de la zona urbana municipal; si a esta consideración se suma el hecho de que en diversos puntos a lo largo de las márgenes de la Quebrada El Edén y el Río Piedras, se encuentran asentadas viviendas y otro tipo de infraestructura comercial y socio-comunitaria, se concluye la existencia de una condición de riesgo geológico para las

2000.02

personas e infraestructura allí asentada.

Se establece condición de riesgo alto por inundaciones para las edificaciones habitacionales, comerciales y socio-comunitarias localizadas dentro de la franja de amenaza a lo largo de la Quebrada El Edén, sector de la Urbanización Rincón del Edén; de acuerdo con los resultados del estudio de manchas de inundación efectuado por Cornare en el año 2011, se define con precisión la franja sujeta a inundación y por ende en condición de riesgo geológico no mitigable.

Las viviendas registradas en condición de riesgo por inundación por la Quebrada El Edén son las siguientes, y la acción de manejo está asociada a lo descrito en los usos del suelo para la llanura de inundación de la Quebrada El Edén, incluidos en este Acuerdo, las cuales corresponden a estudios de detalle.

Viviendas Afectadas por Inundaciones		
BARRIO O SECTOR	NOMENCLATURA	Nº DE VIVIENDAS
Calle 9, entre Carreras 9 y 8	Calle 9 N° 8-23	5 VIVIENDAS
	Calle 9 N° 8-39	
	Calle 9 N° 8-43	
	Calle 9 N° 8-45	
	Calle 9 N° 8-53	
Cruce con Carrera 8	Cr 8 N° 9-02	2 VIVIENDAS
	Cr 8 N° 9-10	
Serranías del Edén	Cr 6 N° 12-06	(Garaje y bodega)

Fuente: "Estudio Hidrológico e Hidráulico y Determinación de las Manchas de Inundación de la Quebrada El Edén en un Tramo de la Zona Urbana del Municipio de La Unión".

Otro sector con condición de riesgo por inundación se encuentra dentro de las franjas inundables por el Río Piedras y la Quebrada El Edén; en los barrios La Frontera y Proleche. En éstas zonas se requiere efectuar estudios detallados que brinden los elementos de análisis necesarios para definir la posibilidad de ocupación de estas áreas.

Las viviendas registradas en esta zona son las siguientes, y la acción de manejo está asociada a lo descrito en los usos del suelo para la llanura de inundación de la Quebrada El Edén, incluidos en este Acuerdo.

Viviendas Afectadas por Inundaciones		
BARRIO O SECTOR	NOMENCLATURA	Nº DE VIVIENDAS

2000.02

Alrededores Proleche, Área Influenciada por Confluencia Río Piedras	Cr 7 N° 13-12	8 VIVIENDAS Y PLANTA PROLECHE
	Cr 7 N° 13-16	
	Cr 7 N° 13-22	
	Cr 7 N° 13-38	
	Cr 7 N° 13-44	
	Cl 14 N° 6-69	
	Cl 14 N° 6-65	
	Cl 14 N° 6-27	

Fuente: "Estudio Hidrológico e Hidráulico y Determinación de las Manchas de Inundación de la Quebrada El Edén en un Tramo de la Zona Urbana del Municipio de La Unión".

### **Artículo 37.1.2. Condición de amenaza por Inundación**

Estas zonas corresponden a zonas con amenaza media y alta en las cuales se presentan cambios de densidad y/o cambios de usos del suelo. Para la zona urbana del municipio se presenta una zona con condición de amenaza alta por inundación en la zona norte de la cabecera, asociada a la llanura de inundación del río Piedras. En este sector se plantea el desarrollo de proyectos viales, además de algunas obras, además se encuentran algunas zonas de expansión. Se deben realizar estudios de detalle para esta zona con condición de amenaza alta.

### **Artículo 37.1.3. Condición de riesgo por Deslizamiento**

Está comprendido por aquellos sectores en los cuales se encuentran asentadas viviendas en zona de amenaza alta por deslizamientos. Corresponden a puntos específicos de los barrios localizados dentro de la unidad geomorfológica de colinas saprolitizadas, específicamente en el sector de La Frontera.

Independiente de la densidad constructiva, se requieren de políticas de manejo especial orientadas a mitigar la amenaza mediante control de aguas, restablecimiento de soportes, etc.; y se deben realizar estudios detallados de riesgo para definir el grado de riesgo y obras a realizar.

### **Artículo 37.2. Evaluación del Riesgo en el Corregimiento de Mesopotamia**

La condición de riesgo geológico para el Corregimiento se circunscribe a la presencia de edificaciones con edades constructivas diferenciales y en la misma medida la calidad constructiva de éstas; en este sentido, se presenta una condición generalizada de riesgo

2000.02

geológico alto, medio y bajo para el Corregimiento de Mesopotamia.

De acuerdo a las recomendaciones entregadas por Cornare en estudio de riesgo realizado en el corregimiento, se tienen las siguientes:

- Para el sector el Paraíso, salida a Abejorral sobre la vía donde se presenta una socavación lateral por aguas de escorrentía, se debe verificar si la procedencia de estas se trata de aguas de fincas o cultivos ubicados en la parte alta del talud para que el municipio tome medidas propicias que incurran en la responsabilidad de terceros si los hay. Canalizar las aguas por medio de un bajante y una cuneta en cemento, sistema para el cual debe ser calculado el caudal. Implementar una obra de canal perimetral en la vía que lleve las aguas al sistema de alcantarillado del corregimiento.
- En el sector La Cancha se recomienda construir un muro de confinamiento o contención en la parte baja del talud que sostiene las placas de la cancha e implementar un sistema de control de aguas lluvia y de escorrentía. La cárcava debe ser mitigada para garantizar su estabilidad. Como primera medida, ser un lugar prohibido para depositar en su concavidad materiales de construcción y basura en general. Permitir su recuperación por medio de la revegetalización. Ya que de ésta volverse a activar, al ser remontante, puede alcanzar la vía que lleva al cementerio y presentar pérdida de banca.
- Las zonas de reptación al nororiente del corregimiento, deben ser protegidas de la acción del ganado, rellenar fisuras y grietas del sobrepastoreo y los desgarres, permitir el desarrollo de vegetación de amarre. Estas zonas no se deben utilizar para ningún otro propósito hasta que se recuperen, y de ser el caso, se hace necesario un estudio detallado de las condiciones del suelo según lo exige la norma.
- Las diferentes casas que se encuentran en ruinas y abandonadas, deben ser demolidas para evitar que sean reutilizadas para vivienda familiar.
- Las casas que han desarrollado estructuras crecientes en vertical, se les debe exigir como mínimo que se realicen vigas de amarre y columnas con fundaciones congruentes con la norma.
- Infraestructuras en riesgo como institutos educativos y zonas recreativas que involucran la comunidad, han de ser intervenidas en el menor tiempo posible para evitar consecuencias en sus múltiples usuarios
- Las áreas donde se reportaron cicatrices deben ser mitigadas antes de que los procesos allí reportados se reactiven y generen mayores daños.
- Terraceos y taludes deben ser preservados en su estado de estabilidad y generar acciones que permitan protección como control de aguas y pendientes.

2000.02

- Los solares de viviendas en límite con la cima y la rampa de la colina deben contar con sistemas colectores de aguas y bajantes de techos que se unan a ellos. Así mismo los cultivos ubicados en zonas cercanas o dentro del centro poblado
- Para Mesopotamia, la mayor parte de las afectaciones y procesos de erosión y remoción se deben al tema del manejo de control de aguas lluvias y de escorrentía, cuya solución no es complicada e incluso intervenciones artesanales por parte de la población urbana pueden dar salida o menguar situaciones que implican una amenaza baja. Si bien es cierto que a mayor prontitud de las obras preventivas y correctivas mayor es el cubrimiento del impacto negativo a futuro.
- Mantenimiento de redes de acueducto y alcantarillado que garanticen la vida útil de los mismos y evite daños en tubos madre que generan erosión laminar o pueden incluso ser detonantes de eventos instantáneos debido a la presión del agua.
- Incrementar la participación de la comunidad por medio de capacitaciones y talleres donde se enseñe tanto el cuidado del suelo como las obras artesanales para la protección preventiva del mismo.

### **ARTÍCULO 38. Zonas Expuestas a Amenaza y Riesgo de Origen Antrópico en la Cabecera Urbana**

En el Municipio se han identificado las siguientes zonas de amenaza de origen antrópico:

- Zona de Amenaza por Explotación de Caolín: localizada en el costado sur del casco urbano (calle 3) colindante con el Barrio Progresar.
- Zona de Amenaza por Ubicación de la Subestación de Energía: localizada en el Barrio Serranías El Edén.

Las acciones propuestas al respecto son las siguientes:

- Zona de Amenaza por Explotación de Caolín: la Empresa responsable de la explotación de caolín debe implementar un cerramiento físico de la zona de explotación además de conservar una distancia mínima de 100 metros hasta las construcciones más cercanas que hacen parte del Barrio Progresar, para estos desplazamientos de las capas terrestres y por ende evitar problemas de agrietamientos en las construcciones.
- Zona de Amenaza por Ubicación de la Subestación de Energía: solicitar a EPM el traslado de la Subestación de Energía en el corto plazo sobre el Área de Protección de Infraestructura (API) del Sector de Las Acacias sobre el corredor vial suburbano sobre la Vía hacia Sonsón o en cercanías de la Variante a la vía Regional cuya ubicación

específica depende del trazado final de esta vía.

- Zona de Amenaza por Ubicación de la Subestación de Energía: solicitar a EPM el traslado de la Subestación de Energía en el corto plazo.

### **ARTÍCULO 39.** Gestión del Riesgo

Gestión del Riesgo es la tarea de actuar adecuadamente sobre el riesgo con el fin de evitarlo o mitigarlo. Comprende tanto actividades de prevención, mitigación, preparación y transferencia, que se ejecutan antes de la ocurrencia del evento potencialmente dañino, como aquellas de atención y rehabilitación en caso de desastre. La Gestión del Riesgo se constituye en un elemento básico y necesario de la planificación territorial, como el modelo óptimo para la prevención, atención y recuperación de desastres, que permite generar condiciones favorables para encaminar el Municipio hacia un tipo de desarrollo con opciones de sostenibilidad; es necesario que los análisis de riesgo planteen medidas de mitigación a corto, mediano y largo plazo, direccionadas especialmente a la reubicación o desalojo de viviendas y su población, detectadas dentro de la limitación de áreas expuestas y en el planeamiento y ejecución de las obras y acciones.

Las características especiales de la Geomorfología y la geología, hace necesario generar investigación de los procesos geomorfológicos de La Unión, debido a que los cambios acelerados de los usos del suelo de coberturas semiprotectoras y protectoras a pastos y cultivos transitorios, hacen que se reactiven procesos desnudacionales. Esto permite una zonificación detallada de la fisiografía de suelos y del manejo detallado de los mismos.

**Parágrafo:** En todos los análisis que se realicen de Gestión del riesgo, se deberán tener en cuenta las observaciones y recomendaciones realizadas en el año 2001 por Cornare en el estudio hidrológico e hidráulico para la determinación de las manchas de inundación de la quebrada El Edén en la zona urbana del Municipio, así como el estudio de riesgos realizado por la misma entidad en el año 2013, los cuales se acogen y forman parte integral del presente POT hasta tanto sean reemplazados por estudios más recientes.

### **TRATAMIENTOS EN ZONA DE AMENAZA ALTA POR MOVIMIENTOS EN MASA EN ÁREA RURAL (INCLUYE TODOS LOS MOVIMIENTOS ACTIVOS)**

Reforestación 20% de la zonas mayores al 75% pendiente y desarrollar planificación de arreglo silvopastoriles en al menos 13 fincas en la zona rural.

Desarrollar la planeación participativa por predios, montando una finca con arreglos agroecológicos, restaurando suelos, siembras en el sentido de las curvas a nivel, sembrando coberturas protectoras con forrajeras y distribuyendo la escorrentía para evitar la erosión concentrada del suelo.

2000.02

Cercar todos los deslizamientos activos para evitar el ingreso de ganado y realizar tratamientos de reforestación en los alrededores de los mismos.

Desarrollar medidas de mitigación de desviación y distribución de aguas lluvias por fuera de los movimientos en masa activos.

Desarrollar acciones de recuperación de suelos en zonas de erosión activas para evitar que se conviertan en procesos erosivos concentrados.

### **PROPUESTA DE MANEJO DE LA AMENAZA ALTA Y MEDIA Y DE LOS RIESGOS ALTOS POR INUNDACIÓN**

Debe planificarse adecuadamente las partes bajas de los ríos Piedras y Buey y de las quebradas el Edén y afluentes principales, para regular asentamientos de vivienda en los mismos. A pesar de que en la actualidad no se presentan riesgos altos por la inexistencia de construcciones cerca y porque la mayor parte de los propietarios son ganaderos de la zona, con menos vulnerabilidad social y económica que los de las partes altas, se hace necesario prevenir ocupaciones de dichas áreas para actividades humanas intensas.

Realizar procesos de reforestación en las rondas hídricas para evitar erosión lateral en las orillas y estabilización de cauces.

### **PROPUESTA DE MANEJO DE LA AMENAZA ALTA Y MEDIA Y DE LOS RIESGOS ALTOS POR AVENIDA TORRENCIAL.**

Se hace necesario realizar estudios detallados en las cuencas de muy alta, alta torrencialidad y en las de media torrencialidad, que corresponden a más del 30% del municipio, debido a que con la tendencia de la expansión de pastos y ganaderías asociadas, estas cuencas de la parte Sur, se encuentran en gran fragilidad en época de invierno, lo que puede acelerar el desencadenamiento de procesos erosivos irreversibles en dichas cuencas, que se expresan con erosión remontante.

### **TRATAMIENTO A LAS ZONAS DE AMENAZA MEDIA POR AVENIDAS TORRENCIALES EN LA ZONA RURAL**

Desarrollo de procesos agroforestales y agrosilvopastoriles en las partes altas de las cuencas de La Unión para disminuir el aporte súbito de agua y material de arrastre.



## **TRATAMIENTO A LAS ZONAS DE AMENAZA ALTA POR AVENIDAS TORRENCIALES EN LA ZONA RURAL**

Dado la alta vulnerabilidad de la población rural, según los datos del Sisbén, las condiciones sociales expresadas en los accesos a los servicios de vivienda, salud y educación son bajos, generando una vulnerabilidad social alta. Además las condiciones socioeconómicas de la población propician vulnerabilidad económica rural. A esto se le suma las condiciones ambientales de deforestación en porcentajes mayor al 50%. Del territorio y a las condiciones de alta pendiente y demás factores ambientales restrictivos, generando una vulnerabilidad ambiental alta, así como las condiciones de accesibilidad adversas entre otros, con vulnerabilidad Física alta.

En esas condiciones más del 20% del territorio está en condiciones de riesgo alto a las afectaciones de movimientos en masa como factor preponderante en la zona. Esto plantea una propuesta detallada para la gestión del riesgo y desarrollar una propuesta alternativa de ocupación y de sistemas productivos adaptados a las condiciones socio espacial del territorio. Se requiere de una propuesta agroecológica para la zona rural, que permita la restauración de los sistemas productivos ancestrales, la restauración de suelos y la protección ambiental, en concordancia con el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes rurales.

Las demás zonas son mitigables, estableciendo las siguientes acciones:

- **EN LA CABECERA**

- Estudio geotécnico detallado del sector
- Mejoramiento de las condiciones constructivas en las viviendas de riesgo medio, en las construcciones identificadas, esto incluye cuantificación de la potencial inversión para mejoramiento de las viviendas.
- Recolección y manejo adecuado de aguas residuales en las viviendas de mediano riesgo.
- Campaña de manejo y recolección adecuada de los residuos sólidos.

- **EN LA ZONA RURAL**

- Capacitar a la comunidad en la prevención de desastres, en el manejo de los residuos sólidos y el manejo de suelos adecuadamente.
- Mejoramiento de vivienda para reforzar los sistemas de la estructura, los muros, los techos y la calidad en general de la vivienda.

## **PROPUESTA DE MANEJO DE LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN EN LA CABECERA**



Recuperación de las áreas de protección ambiental por inundación de la Quebrada El Edén en la zona urbana y en las de expansión urbana, esta presenta áreas de amenaza Media y Alta por inundación cerca al cauce, son poco extendidas y se declaran suelos de protección ambiental. Estas áreas quedaron dentro de las zonas de Ronda Hídrica y de protección.

### **AMENAZA POR DESLIZAMIENTO EN LAS ZONAS DE SUELOS RESTRINGIDOS RURALES (SIN PARCELACIONES)**

Las amenazas por movimientos en masa en los polígonos de los suelos restringidos, descontando parcelaciones (ya que se hace en capítulo aparte el análisis y las propuestas en las parcelaciones), corresponden en un 98 % a amenaza muy baja, amenaza baja y amenaza media. Las zonas de amenaza alta se concentran en dos zonas en las que se debe desarrollar un análisis de riesgo más detallado y por las densidades actuales que tiene, debe hacerse estudios geotécnicos puntuales en zonas de potencial inestabilidad.

Dentro de los requisitos que deben cumplir las parcelaciones están la realización de estudios de amenaza y riesgo detallado y los respectivos estudios geotécnicos en las zonas de amenaza media, para determinar el comportamiento específico de cada zona.

### **AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES**

En la cartografía anexa se encuentra el mapa, donde se plantea las ubicaciones de las zonas con amenaza torrencial alta. Las características topográficas, cuasi escarpadas de la parte sur del municipio de la Unión y avenidas intensas que afectan desde la parte alta de las quebradas por los perfiles verticales de altas pendientes de las misma, hacen que el sistema de drenaje presente avenidas torrenciales altas en su recorrido final hacia el río piedras y al río Buey. La suerte es que estas zonas no presentan construcciones sobre las zonas afectadas, pero si una intensa deforestación por las actividades Agropecuarias. Esto debe ser corregido mediante procesos de restauración ecológica y desarrollos agroforestales.

Debe mantenerse el siguiente criterio para manejo de dichas zonas:

- Mantener coberturas protectoras cerca a los cauces, esto incluye bosque protector en las rondas hídricas que coinciden en buena parte con esas avenidas torrenciales.
- Prohibir localización de viviendas a 50 metros de los cauces principales, para evitar factores detonantes de dichas avenidas, evitando: deforestación, aguas servidas, presencia de ganado en dichas zonas. Es necesario cercar la influencia directa de la zona impactada por las avenidas torrenciales.

## **AMENAZA POR DESLIZAMIENTO E INUNDACIÓN EN LAS ZONAS DE PARCELACIONES**

Las amenazas por movimientos en masa en los polígonos de las parcelaciones, corresponden en un 100 % a amenaza muy baja y amenaza baja, por lo tanto no se requiere intervención.

En cuanto al riesgo por inundación para las zonas de parcelaciones, se respetarán los retiros a las fuentes hídricas en cumplimiento del acuerdo 251 de 2011 expedido por Cornare y demás normatividad que lo modifique o complementa.

El enfoque integral de la Gestión del Riesgo pone énfasis en las medidas de prevención y de mitigación por medio de diversas líneas de acción.

### **Artículo 39.1. Política para la Gestión del Riesgo**

La incorporación de la prevención y de la reducción de riesgos en la Planificación del Desarrollo Territorial, se viene abordando desde la aplicación de la Ley 9ª de 1989, cuando por primera vez se dispuso la obligatoriedad de incluir en los Planes de Desarrollo, acciones concretas para la intervención del territorio, y la definición de responsabilidades y competencias con respecto a la visión de futuro de los municipios y por el Decreto Ley 919 de 1989 que ordena a través de su artículo 6º a las entidades territoriales incorporar el componente de prevención de desastres en los procesos de planificación territorial, sectorial y de desarrollo.

De acuerdo con los lineamientos de Ordenamiento Territorial y de prevención de desastres (Ley 388 de 1997), los municipios están obligados a formular los Planes de Ordenamiento Territorial, los cuales deben contener entre otros aspectos, las determinantes y componentes relacionadas con el tema de riesgos: “políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales”.

### **Artículo 39.2. Objetivos de la Gestión del Riesgo**

El objetivo general es prevenir o mitigar los niveles de pérdidas materiales y/o humanas derivadas de la ocurrencia de fenómenos de origen natural o antrópico que eventualmente se puedan presentar dentro de la jurisdicción municipal.

Como objetivos específicos de la política de prevención y atención de desastres se plantean los siguientes:

- Avanzar en el proceso de identificación y caracterización de las áreas en condición de amenaza geológica dentro de la jurisdicción municipal.
- Determinar la condición de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para la cabecera

municipal y el Corregimiento de Mesopotamia.

- Incentivar la participación comunitaria en las labores de prevención de desastres y atención de emergencias, mediante programas de capacitación y sensibilización entre los diferentes sectores de la población.
- Fortalecer la capacidad técnico-operativa local, en lo referente a diagnóstico temprano de situaciones de riesgo, prevención y atención de desastres dentro de la jurisdicción municipal.

### **Artículo 39.3. Estrategias de la Gestión del Riesgo**

La consolidación de una política para la prevención y atención de desastres en el ámbito municipal requiere integrar un conjunto de elementos que posibiliten la consecución de recursos y apoyo técnico por parte de agentes externos que redunden en la materialización de los programas y proyectos enmarcados en la política municipal para la prevención y atención de desastres.

En este orden de ideas se plantean las siguientes estrategias:

- Gestión de recursos técnico-económicos ante la Corporación Autónoma Regional CORNARE, Gobernación de Antioquia y Gobierno Nacional; con el fin de acceder a recursos de cofinanciación y asesoría en los procesos de formulación y gestión de los respectivos proyectos de inversión.
- Fortalecimiento de la capacidad técnico-operativa del Comité Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (CMGRD), como principal organización local para la atención del tema.
- Inclusión de la comunidad en general, de manera que se posibilite su participación activa y efectiva en la gestión del riesgo a nivel municipal.

Para las zonas urbanizadas, se plantean las siguientes actividades tendientes a la mitigación del riesgo:

- Ordenar los sistemas constructivos y reforzar viviendas, dando cumplimiento con el código sismo resistente.
- Demoler las viviendas que tienen peligro por malos procesos constructivos.
- Control y manejo adecuado de aguas lluvias y tratamientos de aguas residuales, evitando deterioro de suelos.
- Recuperación de coberturas protectoras adecuadas en los alrededores de las zonas con estabilidad condicionada.
- Exigir estudios de riesgo detallado para el tratamiento de estas zonas y los estudios geotécnicos para las construcciones particulares y ejercer los controles sobre los mismos.
- Para la zona rural se plantea la elaboración de estudios que permitan el conocimiento y

2000.02

manejo de la estructura de cañones del municipio de La Unión, que como relieve escarpado producto más de las amenazas por movimientos de masa que cualquier otro fenómeno. Esto plantea un esfuerzo futuro por inventariar detalladamente los fenómenos erosivos, sin desconocer los otros fenómenos de amenaza.

#### **Artículo 39.4. Programas de la Política de Gestión del Riesgo**

Se adoptan los siguientes programas con su descripción detallada y los proyectos que los integran con el fin de materializar la política de gestión de riesgo en el municipio.

##### **Artículo 39.4.1. Programa D1: Fortalecimiento del Sistema Municipal para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres**

Comprende la realización de un conjunto de actividades orientadas a promover y/o posibilitar el ejercicio permanente del Comité Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres, en sus ámbitos de prevención, atención y recuperación de desastres.

El CMGRD deberá enfocar su accionar a la Prevención mediante capacitación y promoción; Atención a través del fortalecimiento de su capacidad operativa; y Recuperación a partir de una amplia y efectiva capacidad de gestión ante los organismos y entidades externas.

Este programa incluye los siguientes proyectos:

- Capacitación temática al Comité Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
- Formulación del Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres.
- Reactivación y/o fortalecimiento de los organismos de socorro municipal.

##### **Artículo 39.4.2. Programa D2: Identificación, Delimitación y/o Caracterización de las Zonas que se Encuentran en Alto Riesgo por Fenómenos de Origen Natural**

La carencia de procesos de planificación ordenados y consecuentes con las realidades físico-espaciales del territorio, genera conflictos en el uso del suelo derivados de la ocupación de zonas con restricciones de tipo geológico, lo que implica una condición de riesgo para la infraestructura potencial en estas áreas.

En este sentido, es indispensable conocer detalladamente el territorio con sus potencialidades y restricciones, de manera que se optimice la ocupación del mismo minimizando el nivel de riesgo geológico para los habitantes.

2000.02

De otra parte, se encuentran edificaciones asentadas en zona de alto riesgo geológico, lo que implica un inventario detallado de las mismas a fin de proyectar la necesidad de reubicación de las mismas.

Este programa incluye los siguientes proyectos:

- Realización del estudio de zonificación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo para la cabecera urbana y el Corregimiento de Mesopotamia.
- Evaluación del Riesgo Geológico asociado a eventos de origen hidroclimático en la cuenca del Río Piedras.
- Fortalecimiento técnico-operativo de la Secretaría de Planeación Municipal como estrategia para la gestión del riesgo en la zona rural municipal.
- Realización de Estudios de Vulnerabilidad Sísmica-Estructural para edificaciones de atención a la comunidad, grupo de uso III, NSR-2010.

De acuerdo a la información con la que tiene actualmente el Municipio, se pueden clasificar los riesgos en mitigables y no mitigables, para los cuales se deberán contratar estudios a detalle, a fin de intervenirlos y prevenir posibles afectaciones. En general en la zona rural, los riesgos en su mayoría no afectan la vida ni la integridad de la comunidad, no así en la zona urbana y en el corregimiento, donde se deben aplicar acciones ágiles en pro de la prevención y la solución de problemáticas que pueden aumentar con el paso del tiempo.

Las áreas a intervenir se encuentran relacionadas en la siguiente tabla, y se pueden verificar al detalle en los planos 003\_01\_12\_RIESGO\_MITIGABLE URBANO Y 003\_02\_05\_RIESGOS\_MESOPOTAMIA los cuales se encuentran dentro de la cartografía

### CUANTIFICACIÓN RIESGO URBANOS

TIPO DE RIESGOS	AREA M2	ESTUDIOS DE DETALLE
RIESGOS MITIGABLES	20.851,36	SI
RIESGOS NO MITIGABLES	1.871,36	SI

### CUANTIFICACIÓN RIESGOS CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA

2000.02

**TIPO DE RIESGOS**

**AREA M2**

**ESTUDIOS DE  
DETALLE**

RIESGOS MITIGABLES

3.635,19

SI

RIESGOS NO

1.327,89

SI

MITIGABLES

**Parágrafo:** Partiendo de los estudios realizados por Cornare sobre llanuras de inundación en el año 2001, se ha incluido en la cartografía urbana un mapa con la delimitación de las zonas que no deben ser ocupadas con viviendas por zonas de alto riesgo, por movimientos en masa y por inundaciones. Esta cartografía es la guía para que la secretaría de planeación prohíba los usos del suelo y las licencias de urbanismo o construcción en dichas zonas hasta tanto se cuente con un estudio más actualizado que permita aclarar o corroborar dicha información.

A continuación se presentan las recomendaciones que se deben tener en cuenta en cuanto al riesgo de la zona urbana del Municipio y del corregimiento de Mesopotamia, acogiendo los diferentes estudios que al respecto ha realizado Cornare, para observar información a mayor detalle, consultar anexo 1 de Diagnóstico: Amenaza y riesgo en zonas urbanas La Unión:

**RECOMENDACIONES SOBRE ZONA URBANA, CABECERA MUNICIPAL:**

**INMEDIATAS**

- Actualizar en el municipio de La Unión, los planes de emergencia municipal teniendo en cuenta los puntos críticos por Inundación y movimientos en masa analizados en este trabajo e integrarlos con el estudio realizado por CORNARE para el área rural en el año 2012.
- Implementar medidas de seguimiento y control por parte de la Secretaria de Planeación en construcción de viviendas en zonas de alto riesgo y en la adecuación de llenos antrópicos sobre las llanuras aluviales del municipio.
- Acoger de manera perentoria las propuestas y recomendaciones del estudio hidrológico e hidráulico de la quebrada El Edén en el casco urbano del municipio de La Unión.

2000.02

- Disponer de la cartografía hecha en este trabajo para el permiso de construcción de nuevas licencias urbanísticas, principalmente las rondas hídricas y zonas inestables para evitar el asentamiento de viviendas en zonas no aptas.
- Implementación de obras colmatadoras livianas tales como los trinchos en guadua, complementando con la revegetalización de los suelos expuestos, permitiendo con esto la recuperación del terreno, evitando la infiltración del agua y su deterioro.
- Para las zonas calificadas como de inestabilidad potencial dentro de los perímetros de expansión, se hace necesaria una zonificación geotécnica con estudios definitivos como lo exige el Título H de la NSR-10, que comprenda estudios de suelo y cartografía 1:500, con el objeto de identificar cuales áreas son aptas para desarrollo.
- Los estudios técnicos en los futuros planes parciales, deben incluir estudios geotécnicos y cartografías geomorfológicas a detalle, para garantizar una correcta ocupación del suelo.
- Dada la importancia del intercambio de experiencias y la necesidad de contar con la mayor cantidad de documentación posible, es necesario fomentar la conformación de redes de instituciones y el acceso rápido a la información y documentación técnica y educativa disponible, ampliando los centros o mecanismos municipales y regionales existentes con una perspectiva multidisciplinaria y con un enfoque multisectorial.
- En la realización de un corte civil se hace necesario el cumplimiento y acato de las normas expuestas en el Acuerdo 265 del 2011 de CORNARE, donde se da un cuidado especial a la capa vegetal y a las cenizas volcánicas.
- Para el control de los movimientos en masa de pequeña magnitud se recomienda la implementación de obras colmatadoras livianas, tales como los trinchos en guadua, complementando con la revegetalización de los suelos expuestos, permitiendo con esto la recuperación del terreno, evitando la infiltración del agua y su deterioro.
- Realizar campañas de mantenimiento y limpieza de los cauces de las quebradas en la zona urbana, en el marco de los proyectos propuestos, con el fin de prevenir obstrucciones e inundaciones, además se debe dar un tratamiento adecuado a los vertimientos de aguas residuales a las fuentes hídricas, las cuales deben ser primero tratadas en la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Limpieza general de quebradas, cauces y vegas para evitar taponamientos en el curso de las fuentes hídricas.



- Retirar de la quebrada El Edén material grueso, como escombros y basuras, principalmente entre la Carrera 6 y la Calle 12, dado que fue uno de los puntos que en el trabajo de campo, mayor concentración de escombros tenía.
- Realizar por parte de la administración municipal la identificación predial y catastral en las zonas inestables y ronda hídrica, para que según su criticidad, se lleven a cabo labores de reubicación permanente u obras de mitigación urgente, especialmente en los barrios más vulnerables al borde de los afluentes hídricos

### **CORTO PLAZO**

- Mejoramiento de las obras hidráulicas para optimizar su funcionamiento y uso.
- Siembra de especies forestales protectoras sobre las riberas del río Piedras y de la Quebrada El Edén y realizar el aislamiento con cerco para evitar el desconfinamiento de la orilla. (MASORA, CORNARE, 2000).
- Campaña educativa a la comunidad para divulgar la importancia de respetar las llanuras de inundación de las fuentes hídricas. (MASORA, CORNARE, 2000)
- Establecer áreas de uso protector, especialmente en las márgenes del curso de agua y en el área de nacimiento. (MASORA, CORNARE, 2000).
- Establecer que las áreas de retiro para las fuentes hídricas sean cumplidas y acatadas para la elaboración de cualquier obra de interés para la comunidad, como explotaciones mineras y urbanizaciones.
- Realizar remoldeos de terreno, revegetalización de taludes y recolección de las aguas de escorrentía en las zonas que fueron identificadas por presentar Riesgo a Movimientos en Masa.
- Elaboración de un mapa planimétrico y altimétrico del casco urbano del municipio y sus alrededores inmediatos, a escala 1:2000, con curvas de nivel cada 2 m, que sirva de base a todo tipo de estudios que se vayan a utilizar en el casco urbano. (INGEOMINAS, CORNARE, 1994).

### **MEDIANO PLAZO**

- Identificación de todos los sitios de actividad minera en los alrededores del municipio, para evitar futuros problemas de inestabilidad de taludes y posibles subsidencias del terreno.
- Dado que el municipio se encuentra en una escala de riesgo Sísmico Intermedio, se considera que las autoridades municipales deben ser muy exigentes en velar por el cumplimiento de las normas establecidas por la norma NSR-2010. (INGEOMINAS, CORNARE, 1994)
- Campaña educativa con la comunidad donde se enseñe que hacer antes, durante y después de un sismo, siguiendo los lineamientos de la Unidad Nacional de Gestión



2000.02

de Riesgo de Desastres, liderado por el Comité Municipal de Gestión del Riesgo Municipal.

- Para los proyectos urbanísticos que se piensan realizar entre valles intercolinados, se debe tener en cuenta el espesor y las propiedades geotécnicas del material arcilloso y de turba que en dichas zonas se presenta, dado que ocasionan inestabilidad por sus pobres características geotécnicas. (INGEOMINAS, CORNARE, 1994)
- Realizar seguimiento ambiental y geotécnico a los sitios cercanos del casco urbano donde la explotación de la mina haya realizado o viene realizando planes de cierre y abandono.

### **LARGO PLAZO**

- Mejoramiento de obras de alcantarillado principalmente en las zonas que presentan problemas de inundación, principalmente en el sector de la Plaza de Mercado.
- Estudio hidrológico e Hidráulico al río Piedras en el casco urbano del municipio de La Unión.
- Dirigir ante el Ministerio de Medio Ambiente y el Fondo Nacional de Regalías la aprobación de proyectos de mejoramiento de la capacidad hidráulica del río Piedras en el que se realicen intervenciones con proyección a largo plazo y sin cambios drásticos de las corrientes hídricas ni canalizaciones, como los parques lineales

## **RECOMENDACIONES GESTIÓN RIESGO MESOPOTAMIA**

En cada uno de los puntos visitados (incluidos en el análisis) se establecieron recomendaciones puntuales, cuya vida útil depende del buen manejo y adecuado mantenimiento que se les dé.

Se debe tener siempre presente, que a corto, mediano y largo plazo es indispensable realizar monitoreo periódico e incrementarlo en épocas de lluvia a las manifestaciones existentes y a las nuevas que se generen, si éstas no son mitigables de manera simple y práctica, se hace necesario dar aviso a la Administración Municipal; en el caso de viviendas cercanas a posibles eventos éstas se deberán desalojar hasta tanto se emita un concepto técnico por parte de los profesionales encargados de atender este tipo de situaciones.

A continuación se citan algunas recomendaciones generales, relacionadas a las actuaciones que se deben llevar a cabo para evitar situaciones críticas.

### **INMEDIATAS:**

2000.02

- Para el sector el Paraíso, salida a Abejorral sobre la vía donde se presenta una socavación lateral por aguas de escorrentía, se debe verificar si la procedencia de estas se trata de aguas de fincas o cultivos ubicados en la parte alta del talud para que el municipio tome medidas propicias que incurran en la responsabilidad de terceros si los hay.
- Canalizar las aguas por medio de un bajante y una cuneta en cemento, sistema para el cual debe ser calculado el caudal. Implementar una obra de canal perimetral en la vía que lleve las aguas al sistema de alcantarillado del corregimiento.
- En el sector La Cancha se recomienda construir un muro de confinamiento o contención en la parte baja del talud que sostiene las placas de la cancha e implementar un sistema de control de aguas lluvia y de escorrentía.
- La cárcava debe ser mitigada para garantizar su estabilidad. Como primera medida, ser un lugar prohibido para depositar en su concavidad materiales de construcción y basura en general. Permitir su recuperación por medio de la revegetalización, ya que de ésta volverse a activar, al ser remontante, puede alcanzar la vía que lleva al cementerio y presentar pérdida de banca.
- Las zonas de reptación al nororiente del corregimiento, deben ser protegidas de la acción del ganado, rellenar fisuras y grietas del sobrepastoreo y los desgarres, permitir el desarrollo de vegetación de amarre. Estas zonas no se deben utilizar para ningún otro propósito hasta que se recuperen, y de ser el caso, se hace necesario un estudio detallado de las condiciones del suelo según lo exige la norma.
- Las diferentes casas que se encuentran en ruinas y abandonadas, deben ser demolidas para evitar que sean reutilizadas para vivienda familiar.
- Las casas que han desarrollado estructuras crecientes en vertical, se les debe exigir como mínimo que se realicen vigas de amarre y columnas con fundaciones congruentes con la norma.
- Infraestructuras en riesgo como institutos educativos y zonas recreativas que involucren la comunidad, han de ser intervenidas en el menor tiempo posible para evitar consecuencias en sus múltiples usuarios.

### **CORTO PLAZO:**

- Las áreas donde se reportaron cicatrices deben ser mitigadas antes de que los procesos allí reportados se reactiven y generen mayores daños.
- Terraceos y taludes deben ser preservados en su estado de estabilidad y generar acciones que permitan protección como control de aguas y pendientes.
- Los solares de viviendas en límite con la cima y la rampa de la colina deben contar con sistemas colectores de aguas y bajantes de techos que se unan a ellos. Así mismo los cultivos ubicados en zonas cercanas o dentro del centro poblado.

### **MEDIANO PLAZO Y LARGO PLAZO:**

- Para Mesopotamia, la mayor parte de las afectaciones y procesos de erosión y remoción se deben al tema del manejo de control de aguas lluvias y de escorrentía, cuya solución no es complicada e incluso intervenciones artesanales por parte de la población urbana pueden dar salida o menguar situaciones que implican una amenaza baja. Si bien es cierto

2000.02

que a mayor prontitud de las obras preventivas y correctivas mayor es el cubrimiento del impacto negativo a futuro.

- Mantenimiento de redes de acueducto y alcantarillado que garanticen la vida útil de los mismos y evite daños en tubos madre que generan erosión laminar o pueden incluso ser detonantes de eventos instantáneos debido a la presión del agua.
- Incrementar la participación de la comunidad por medio de capacitaciones y talleres donde se enseñe tanto el cuidado del suelo como las obras artesanales para la protección preventiva del mismo.

### **Artículo 39.4.3. Programa D3: Promoción de una Cultura Municipal de la Gestión del Riesgo entre la Comunidad en General**

La vulnerabilidad, entendida como el grado de exposición ante un evento amenazante, constituye uno de los aspectos fundamentales en los procesos de gestión del riesgo. En este sentido, la promoción de una cultura municipal de la gestión del riesgo comprende un conjunto de acciones orientada a capacitar, sensibilizar e involucrar a todos los actores (gobernantes, empresarios, estudiantes, comunidad en general) en la comprensión y desarrollo del tema.

Este programa incluye los siguientes proyectos:

- Capacitación comunitaria en diseño y construcción sismoresistente a la luz de la NSR-2010.
- Generación de procesos de capacitación y sensibilización comunitaria en la Gestión del Riesgo.

## **CAPÍTULO 4. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE**

### **ARTÍCULO 40. Concepto**

El sistema estructurante vial y de transporte facilita la articulación de las diferentes zonas y sectores de desarrollo, enlazando diversos asentamientos poblacionales, con múltiples

2000.02

áreas de producción, conservación y recreación del territorio a nivel veredal, urbano, suburbano, municipal, zonal y regional. Estos enlaces se comportan como sistemas estructurantes que potencializan y ordenan las relaciones entre los habitantes y su territorio y como ejes a través de los cuales se encadena el desarrollo y la vida de una comunidad.

El transporte se define como un sistema complejo de redes y operaciones que permiten la movilización, traslado e intercomunicación de las personas o bienes de un lugar a otro del Municipio o de la región. El transporte desempeña un papel fundamental en el funcionamiento y desarrollo del Municipio y el territorio, pues condiciona o permite su expansión, mejora o dificulta el cumplimiento de las distintas funciones urbanas, genera impactos apreciables sobre la calidad de vida de la población y afecta la formación y la estructura tanto de precios como de los usos del suelo.

**Parágrafo.** El sistema vial director del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano-rurales y urbano-regionales.

#### **ARTÍCULO 41.** Clasificación y Jerarquización del Sistema de Comunicación Urbano Regional y Urbano Municipal

La clasificación y jerarquización vial en el municipio se realiza en atención a los siguientes criterios: según su competencia y según su función.

##### **Artículo 41.1.** Clasificación Según la Competencia

Para definir la competencia administrativa, operación y manejo del sistema vial, anchos utilizables y características técnicas de las vías del Municipio. Adóptese la siguiente clasificación:

Clasificación Vial
N1: Nacional de Primera Categoría
N2: Nacional de Segunda Categoría
N3: Nacional de Tercera Categoría
D1: Departamental Primaria
D2: Departamental Secundaria

D3: Departamental Terciaria
M: Vía de Competencia Municipal, que une la cabecera con otros municipios y/o con las veredas y Centros Poblados.
V: Vía Veredal de competencia municipal que une las veredas entre sí o dirige el flujo vehicular hacia las vías nacionales, departamentales, municipales o subregionales.

## **Artículo 41.2. Clasificación Según la Función**

En cuanto a la Clasificación Vial del Municipio desde el punto de vista funcional y del tipo de diseño se adopta la siguiente clasificación. Esta clasificación aplica a la infraestructura física sobre la cual se realiza la movilización de personas, bienes y servicios. Se trata de la clasificación de las vías con el objetivo de asignar unas características generales a la movilidad a nivel municipal de acuerdo a la función de cada vía y la importancia del servicio que cada vía presta.

### **a. Vías Urbanas**

De acuerdo a la función que debe cumplir cada jerarquía vial en cuanto al transporte y tránsito vehicular, se clasifican así:

Clasificación Vial Urbana – Según Función

Item	Clase	Definición
a	VIAS ARTERIAS (Primarias)	Son las que conforman el Plan Vial Municipal a nivel urbano, cuya función principal es atraer el flujo vehicular de mayor recorrido, de modo general. Están destinadas a conectar entre sí las zonas de actividad y zonas residenciales y a todas ellas con los sistemas regionales de vías. Se caracterizan por atender altos volúmenes de tránsito en recorridos largos, predominando el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público.
b	VIAS	Son el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el
	COLECTORAS (Secundarias)	tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario o arterial, hasta los sectores de las diferentes actividades urbanas en forma directa o por intervención complementaria de las vías de servicio, generalmente unen vías arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público.

2000.02

c	VIAS DE SERVICIO (Terciarias)	Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía, para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.
d	VIAS PEATONALES	Son un conjunto de vías destinadas al sistema de desplazamiento a pie y no admiten circulación vehicular de ningún tipo.
e	VIAS SEMIPEATONALES	Son aquellas por las cuales se permite la circulación restringida de vehículos por un solo carril con adecuación de andenes amplios para los peatones.
f	SENDEROS MULTIUSO	Son vías con funciones paisajísticas que crean espacios para el peatón u el ciclista, con acceso vehicular restringido únicamente al suministro, mantenimiento y adecuaciones de las mismas o actividades conexas.

#### b. Vías Rurales

Las vías rurales del Municipio de se clasificarán según su función y tipo de diseño de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 6 de 1992 “Por medio de la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras localizadas en el territorio del Departamento de Antioquia y se dictan otras disposiciones” expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia. Esta Ordenanza en los artículos 1 y 3 clasificó las vías departamentales según la función de comunicación que cumplieran dentro del sistema vial así:

Clasificación Vial Departamental - 1992

Item	Clase	Definición
a	Carreteras Primarias	Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental
b	Carreteras Secundarias	Aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria
c	Carreteras Terciarias	Aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria

Fuente: Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

#### ARTÍCULO 42. Ejes de Competitividad

En el contexto zonal y subregional las zonas de producción competitivas se

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

consolidan en torno a ejes de desarrollo vial para facilitar la adquisición y transporte de insumos y servicios necesarios para la producción, accesibilidad de la mano de obra, e igualmente para la comercialización del producto hacia centros de acopio y mercados regionales, nacionales e internacionales. La propuesta de zonificación está inscrita en la determinación de ejes viales jerarquizados, concebida en función de su importancia territorial como infraestructura de transporte y articulación que incide en la comercialización. Los principales ejes de acuerdo con las áreas de competitividad a adoptar y complementar con el plan vial son los siguientes.

### **Artículo 42.1. Sistema de Ejes Viales Agropecuarios**

Los ejes de competitividad agropecuaria que específicamente articulan el territorio del municipio al desarrollo local, zonal y nacional son:

- Eje Vial Estructurante número 2: Medellín – La Ceja del Tambo – **La Unión** – Sonsón (Medellín, El Retiro, La Ceja, **La Unión**, Sonsón, Abejorral, Argelia, Nariño).

Ejes Viales Municipales Asociados:

N.1: Corregimiento de Mesopotamia – Vía Sonsón – **La Unión**.

N.2: Abejorral – El Guaico pasando por Las Colmenas – Cabecera de La Ceja; Corregimiento de San José Cabecera de La Ceja; La Ceja – El Retiro.

- Eje Vial Estructurante número 3 de enlace entre los ejes 1 y 2: **La Unión** – El Carmen de Viboral – El Santuario – Autopista Medellín - Bogotá.

### **Artículo 42.2. Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios**

Los ejes de competitividad en turismo y servicios que específicamente articulan el territorio del municipio al desarrollo local, zonal y nacional son:

- Eje vial Estructurante número 1: Medellín, Las Palmas - La Fe – Rionegro – Marinilla – San Rafael

Ejes viales municipales asociados:

N.2: Don Diego – Cabecera de La Ceja del Tambo – San Antonio – Rionegro; **La Unión** – La Ceja del Tambo

### **ARTÍCULO 43. Retiros al Eje de la Vía de Acuerdo con el Tipo de Vía**

En aplicación de la Ley 1228 de 2008 “Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional” la Revisión y Ajuste del PBOT ha denominado las vías arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías



2000.02

corresponden a carreteras a cargo de la Nación, el Departamento y el Municipio.

Para estas carreteras se establecen las siguientes zonas de reserva, fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:

Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial

Item	Vía	Retiro
1	Carreteras de Primer Orden (Carreteras Primarias)	Sesenta (60) metros
2	Carreteras de Segundo Orden (Carreteras Secundarias)	Cuarenta y cinco (45) metros
3	Carreteras de Tercer Orden (Carreteras Terciarias)	Treinta (30) metros

Fuente: Ley 1228 de 2008; y, Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

El metraje anteriormente determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Igualmente de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1228 de 2008, para efecto de habilitar estas zonas de reserva se afectan y se declaran de interés público. De acuerdo a lo anterior el ancho de estas franjas o retiros determinados para cada una de las anteriores categorías de vías, en tanto constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras en ellas se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora. La aplicación de la Ley 1228 de 2008 cubre las siguientes vías:

Aplicación Ley 1228 de 2008 Sistema Vial Rural			
Código		Cuadro Inventario	Retiro
Clase	No.		
1a	01	La Ceja - La Unión	43
1a	02	La Unión - Sonsón	43
2a	03	La Unión - El Carmen	22.5
2a	04	La Ceja – Abejorral (Tramo Las Colmenas)	22.5
2a	05	La Frontera - Río Buey	22.5
3a	06	Cruz Roja - Chalarca - Mesopotamia	15
3a	07	Mesopotamia - San Bartolomé	15
3a	08	Mesopotamia - Minitas	15
3a	09	San Juan - La Honda	15
3a	10	San Miguel Abajo - El Buey	15
3a	11	La Frontera – Las Acacias	15
3a	12	San Miguel Abajo - Las Teresas	15



3a	14	La Unión - Las Teresas	15
3a	15	Las Teresas - Las Colmenas	15
3a	16	Peñas - Las Colmenas	15
3a	18	4 Esquinas - La Cabaña	15
3a	19	Vallejuelito- El Guarango	15
3a	20	Ramal por El Guarango	12
3a	22	Pantalio - La Unión	15
3a	24	Ramal a Chuscalito	10
3a	25	Chuscalito - La Palmera	12
3a	26	Mina de Caolín Erecos - La Palmera	15
3a	27	Piedras - San Juan	15
3a	28	San Juan - Piedras Teherán	15
3a	29	La Unión - Quebrada Negra	15
3a	30	La Unión - Vallejuelito	15
3a	31	Ramal a los Chagualos	12
3a	32	La Unión - San Miguel Abajo	15
3a	33	Ramal a Fátima	15
3a	35	Ramal a San Miguel Santa Cruz	15
3a	36	Ramal a Mazorcal (Desde Cruz Roja)	15
3a	39	Ramal a Escuela Piedras Teherán	15
Observaciones			
Clasificación o Jerarquía:			
- 1a: Vía Primaria o de Primer Orden			
- 2a: Vía Secundaria o de Segundo Orden			
- 3a: Vía Terciaria o de Tercer Orden			
Retiro:			
- Retiro mínimo al eje de la vía			
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)			

**Parágrafo 1.** De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1228 de 2008, no procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación. Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-Ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares.

**Parágrafo 2. Prohibición de Licencias y Permisos.** De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1228 de 2008, los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la Ley 1228 de 2008. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.

**Parágrafo 3. Prohibición de Servicios Públicos.** De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1228 de 2008, prohíbase a todas las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008 en las áreas de exclusión. La contravención a esta prohibición será sancionada con multa hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales que será impuesta por la Superintendencia de Servicios Públicos previo el agotamiento del procedimiento correspondiente y se impondrá además la obligación de retirar a su costa las acometidas y equipos que hayan instalado.

**Parágrafo 4. Prohibición de Vallas y Publicidad Fija.** De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1228 de 2008, prohíbase la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas en la Ley 1228 de 2008. Las vallas que se encuentren en predios privados y que por virtud de la Ley 1228 de 2008 pasen a ser zona de exclusión, serán retiradas en un plazo no mayor a un año, contado a partir de la creación del Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras "SINC", de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 10 de la Ley 1228 de 2008. El retiro de la valla o publicidad fija lo hará el propietario de la misma, para lo cual la respectiva Gobernación, Alcaldía, o entidad adscrita al Ministerio de Transporte notificarán por edicto la nueva naturaleza jurídica del predio; en caso de que este no haga el retiro dentro de los diez (10) días siguientes a dicha notificación, el Alcalde, procederá, sin dilación alguna a su desmantelamiento.

#### **ARTÍCULO 44.** Inventario Vial Urbano Regional y Urbano Municipal

Para consignar en un solo documento las vías rurales municipales que de alguna forma se relacionan con la Red Vial Zonal, Subregional, Departamental y Nacional, se diseñó una tabla que contuviera la mayor cantidad de información posible y permitiera definir en forma inmediata y fácil su clasificación, articulación, estado actual y proyecto futuro.

La tabla de Inventario Vial Contiene:

- 1. Columna Eje Vial:** en las columnas que la componen se coloca el número del eje vial estructurante o asociado que se esté analizando.
- 2. Nombre:** Se escribe el nombre del tramo en análisis correspondiente al nombre del lugar donde inicia, donde pasa y termina. Ejemplo, Vía Rionegro – El Carmen.
- 3. Longitud:** Distancia de un Km. del tramo de la vía.
- 4. Articulación:** Corresponde a la vía estructurante y/o asociada, con la cual se cruza o comparte influencia.
- 5. Jerarquía:** Corresponde al nivel Nacional, Departamental o Municipal al que pertenece. Las vías de orden Nacional y Departamental están estipuladas por leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas.

- 6. Tipo de Sección:** Es la sección transversal típica que se diseñará para mejorar la capacidad de la vía y depende de la topografía del terreno y del T.P.D. futuro.
- 7. Proyecto:** Corresponde al mejoramiento o transformación futura de la vía propuesta.
- 8. Especificaciones:** Son retiros, área de protección, obras de concreto importantes que afectan la vía.

Inventario Vial del Municipio de La Unión – 2013 - 2017

Código		Cuadro Inventario	Cuadro Articulación	Resumen Información Técnica					
Mpio	No.	Nombre Vía	Nombre Vía	Clasif.	Long.	Sección		Propuesta	
						Actual	Futura	Proyecto	Retiro
UN	1	La Unión - Sonsón	La Unión - La-Frontera - Sonsón	N1	52	7	---	Mantenimiento	15
UN	2	---	La Frontera - Río Buey	M	33	5	7	Ampliac.Rect.Pav.	12
UN	3	Cruz Roja - Chalarca - Mesopotamia	Cruz Roja - Chalarca - Mesopotamia	D3	18	2	---	Mantenimiento	10
CA	4	San Miguel – La Honda	San Miguel – La Honda	M	6	1	---	Mantenimiento	12
UN	5	Mesopotamia - San- Bartolomé	Mesopotamia - San- Bartolomé	D3	7. - 8.	1	---	Mantenimiento	10
UN	6	Mesopotamia - Minitas	Mesopotamia - Minitas	M	4	2	---	Mantenimiento	12
CA	7	San Juan - La Honda	San Juan - La Honda	V	4	5	5	Mantenimiento	12
UN	8	San Miguel Abajo - El Buey	San Miguel Abajo - El Buey	M	4.- 5	3	5	Apertura	12
UN	9	La Unión – San Miguel Abajo	La Unión – San Miguel Abajo	M - D3	18	3	---	Mantenimiento	10
UN	10	San Miguel - San Francisco	San Miguel - San Francisco	V	5	1	6	Apertura	10
CA	11	La Frontera – Las Acacias	La Frontera – Las Acacias	M	5	3	---	Mantenimiento	12
UN	12	Las Teresas - San Miguel Abajo -	Las Teresas - San Miguel Abajo -	V	5	1	6	Apertura	10
UN	13	Las Teresas - San Miguel Abajo	Las Teresas - San Miguel Abajo	V	5 - 4.	1	6	Apertura	10
CA	14	La Unión - El Carmen	La Unión - La Madera - El Carmen	D2	19	5	9	Ampliac.Rect.Pav.	12
UN	15	La Unión - Las Teresas	La Unión - Las Teresas	D3	13 - 14	3	---	Mantenimiento	10

2000.02

UN	16	Las Teresas – Las Colmenas	Las Teresas - Las Colmenas	M	6	1	6	Apertura	12
UN	17	Las Teresas – La Divisa	Las Teresas – La Divisa	M	3	3.5	5	Mantenimiento y ampliación	12
UN	18	La Divisa – San Miguel Abajo	La Divisa – San Miguel Abajo	M	3	3	5	Apertura, ampliación y mantenimiento	10
UN	19	---	La Ceja - Abejorral	D2	---		---	---	---
UN	20	Peñas - Las Colmenas	Peñas - Las Colmenas	M	7	2	5	Apert.Afirm.	12
UN	21	San Francisco - La Cabaña	San Francisco - La Cabaña	V	3	2	---	Afirmado y apertura	10
UN	22	4 Esquinas - La Cabaña	4 Esquinas - La Cabaña	D3	7. - 8.	5	---	Mantenimiento	10
UN	23	Vallejuelito - El Guarango	Vallejuelito - El Guarango	D3	6	2	7	Ampliac.Rect.Pav.	12
UN	24	Ramal por El Guarango	Ramal por El Guarango	D3	2	2	---	Mantenimiento	---
UN	25	Pantalio - Vallejuelito	Pantalio - Vallejuelito	V	4	3	---	Mantenimiento	10
UN	26	Pantalio - La	Pantalio - La Unión	D3	5	2	---	Mantenimiento	12
UN	27	4 Esquinas - Pantalio	4 Esquinas - Pantalio	V	3	2	---	Afirm.Manten.	10
UN	28	Ramal a	Ramal a Chuscalito	D3	2. - 1	5	---	Mantenimiento	10
UN	29	Ramal el pino la palmera – la	Ramal el pino la palmera – la	D3	3. - 4	1,4		Apertura, Afirm.Manten.	10
UN	30	Ramal el pino la palmera – la madera “Yaragua	Ramal el pino la palmera – la madera “Yaragua o	D3	3. - 4	1,9		Apertura, Afirm.Manten.	10
UN	31	Chuscalito - La Palmera	Chuscalito - La Palmera	M	4	2	---	Rectificación	12
UN	32	Mina de Caolín Erecos - La Palmera	Mina de Caolín Erecos - La Palmera	D3	7	2	---	Mantenimiento	10
UN	33	La Almería - La Madera	La Almería - La Madera	V	3	9	---	Mantenimiento	15
UN	34	Piedras - San	Piedras - San Juan	D3	4	5	---	Mantenimiento	10
UN	35	San Juan - Piedras Teherán	San Juan - Piedras Teherán	M	4	2	---	Mantenimiento	12
UN	36	La Unión - Quebrada Negra	La Unión - Quebrada Negra	M	5	3	---	Mantenimiento	12
UN	37		La Unión - Vallejuelito	M	7	3	9	Ampliac.Rect.Pav.	12
UN	38	4 Esquinas - LaConcha	4 Esquinas - LaConcha	V	2	2	5	Ampliac.Rect.Pav.	10

2000.02

UN	39	Ramal a los Chagualos	---	D3	2	---		Mantenimiento y ampliación	---
UN	40	La Madera – Las Acacias	---	D3	3	---		---	---
UN	41	Las Acacias - Vallejuelito	---	M	6	---		---	---
UN	42	Ramal - Las Brisas	---	D3	4	---		Mantenimiento y ampliación	---
UN	43	Buena Vista - Piedras	---	D3	6	---		Mantenimiento y ampliación	---
UN	44	Piedras - San Miguel	---	D3	4	---		Mantenimiento y ampliación	---
UN	45	Ramal al Burro	---	D3	2	---		Mantenimiento y ampliación	---
UN	46	Las Brisas - Mesopotamia	---	M	10	---		---	---
UN	47	La Frontera - Abejorral	---	D2	33	---		---	---
UN	48	La Concha - Pantalio	---	D3	7	---		Mantenimiento	---
UN	49	El Guarango – La Unión	---	M	5	---		Mantenimiento	---
UN	50	La Unión - La Palmera	---	M	8	---		Mantenimiento	---
---	51	Medellín - La Ceja - La Unión-Sonsón	---	---	---	---		---	---
---	52	La Unión-El Carmen-Santuario-Autopista Med-Bog.	---	---	---	---		---	---
---	53	Medellín-Las Palmas-La Fe-Rionegro-Marinilla-San Rafael	---	---	---	---	---	---	---

Clasificación o Jerarquía:

- N1: Vía Nacional Primaria, N2: Vía Nacional Secundaria, N3: Vía Nacional Terciaria
- D1: Vía Departamental Primaria, D2: Vía Departamental Secundaria, D3: Vía Departamental Terciaria
- M: Vía Municipal, V: Vía Veredal

Municipio:

- UN: La Unión, CA: El Carmen de Viboral, CE: La Ceja

Retiro:

- Retiromínimoalejedelavía

## **ARTÍCULO 45. Plan Vial y de Transporte**

A continuación se indican los principales aspectos del Plan Vial y de Transporte para el Municipio:

### **Artículo 45.1. Políticas del Plan Vial y de Transporte**

Las políticas del Plan Vial y de Transporte son:

- La red vial se considera como componente articulador del espacio territorial y contenedor de los sistemas de desplazamiento (transporte) y de interacción de las actividades que se distribuyen en el territorio (dimensionamiento, administración y operación).
- Incentivar el funcionamiento del municipio a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes, que permitan la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal, en las áreas urbana y rural.
- Organizar el sistema de transporte municipal como medio principal de la movilidad poblacional, dotándolo del equipamiento necesario para atender las expectativas de los usuarios con énfasis en los del área rural.

### **Artículo 45.2. Acciones Estratégicas del Plan Vial y de Transporte**

Las acciones estratégicas del Plan Vial y de Transporte son:

- Diseño y dimensionamiento del Plan Vial Municipal. Implica el desarrollo del Plan Vial Municipal de acuerdo a levantamientos topográficos más precisos.
- Mejoramiento de la red vial municipal de comunicación con otros municipios, en especial con Abejorral y El Carmen de Viboral.
- Articulación urbana y rural a partir de la articulación del plan vial urbano y el plan vial rural, e interconexión de centros rurales a partir de los anillos rurales circunvalares.
- Organización de las rutas de transporte estratégicas que favorezcan a los habitantes rurales.
- Construcción del Centro de Comercio y Transporte en la cabecera, articulado al sistema vial circunvalar urbano.

**ARTÍCULO 46. Especificaciones Técnicas**

Las vías deberán tener una gran preferencia hacia el peatón, implementando andenes de circulación, ciclovías, puentes peatonales, bahías de desaceleración y descargue, además de una adecuada señalización. El mejoramiento de la red vial deberá propiciar un flujo vehicular, cómodo, rápido y seguro, teniendo en cuenta además la variedad de vehículos de diversas capacidades que transitan por el Municipio.

**ARTÍCULO 47. Elementos de las Secciones Viales**

Las secciones típicas de las vías deben contener, entre otros, algunos de los siguientes elementos, según su jerarquía vial:

- La calzada o calzadas para la circulación vehicular, peatonal o de bicicletas
- Zonas verdes y/o retiros laterales
- Separador central
- Bermas y cunetas laterales
- Carriles de aproximación y parqueo
- Antejardines
- Bahías de parqueo
- Andenes

**ARTÍCULO 48. Áreas para la Infraestructura Vial Primaria**

Son las destinadas para la ejecución de los proyectos de construcción, ampliación, rectificación y mejoramiento de las vías que hacen parte de la infraestructura vial primaria, de acuerdo con la identificación y caracterización que de ésta se hace en el Componente General del Plan. Estas áreas están definidas por los modelos de secciones viales en toda la longitud de la respectiva vía.

**Parágrafo.** Una vez sean definidas las áreas específicas requeridas para la infraestructura vial primaria, se procederá a la afectación al uso público de las áreas respectivas.

## **CAPÍTULO 5. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 49. Concepto**

El sistema estructurante de espacio público está compuesto por el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso ó afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público se constituye en una instancia de socialización dentro del



2000.02

Municipio. Es el lugar de encuentro, a partir del cual se hace la vida colectiva y se interactúa intensamente. La diversidad y multiplicidad de culturas, usos del Municipio y modos de vida se ponen de manifiesto en estos espacios, dando lugar a su encuentro e integración, a su unidad dentro de la diversidad. La vida colectiva del Municipio toma cuerpo en el espacio público: un espacio público saludable y con referencias naturales, con un adecuado manejo de las relaciones entre actividades privadas y públicas, individuales y sociales, incide en la calidad de vida de cada persona y del conjunto.

#### **ARTÍCULO 50.** Prevalencia

En cumplimiento de la función pública del urbanismo el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

#### **ARTÍCULO 51.** Bienes de Uso Público

El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.

#### **ARTÍCULO 52.** Áreas para Parques y Zonas Verdes

Son las requeridas para dotar la zona urbana del municipio de este tipo de equipamientos, que hacen parte del espacio público, de acuerdo a los proyectos específicos que se determinan en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas áreas se consideran de utilidad pública y se afectan por lo tanto al uso público.

#### **ARTÍCULO 53.** Accesibilidad

El espacio público municipal debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad en concordancia con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

#### **ARTÍCULO 54.** Índice Mínimo de Espacio Público

En concordancia con el Modelo de Ocupación Territorial adoptado se establece como meta en el plazo de vigencia del PBOT para aumentar el índice de espacio público, un índice efectivo de 10,00 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante.

**Parágrafo 1.** La Administración Municipal velará por que las condiciones para el uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público sean las adecuadas y por garantizar el libre disfrute por parte de toda la comunidad de todos los espacios públicos.

#### **ARTÍCULO 55.** Utilización del Espacio Público

La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público deberá solicitar permiso o licencia de ocupación. El municipio reglamentará



2000.02

los mecanismos de la utilización y las tarifas correspondientes, en el corto plazo. Lo recaudado por estas tarifas, se destinará al Fondo Municipal del Espacio Público - FOMEPE.

**ARTÍCULO 56.** Accesibilidad y Disfrute del Espacio Público

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTÍCULO 57.** Ocupación del Espacio Público

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 58.** Delimitación del Sistema de Espacio Público

El artículo 3º del Decreto 1504 de 1998 indica que el espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en el Decreto 1504 de 1998.

Se consideran como parte integrante del espacio público municipal, todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Art. 5 del Decreto 1504 de 1998, que sean pertinentes a su ubicación geográfica y a su propio desarrollo, tanto urbano como rural.

El espacio público del municipio está conformado por las vías (vehiculares y peatonales), parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, monumentos, espacios dedicados a las actividades deportivas y recreativas de propiedad municipal, y con énfasis en los parques lineales con su respectiva cuenca y todos los bienes de uso público o colectivo.

## **CAPÍTULO 6. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS**

### **ARTÍCULO 59. Concepto**

El sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios incluye las redes primarias de carácter público que permiten la satisfacción de las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población. Estos servicios pueden ser prestados por el Estado directa ó indirectamente, por la comunidad organizada, ó por los particulares; su prestación está bajo el control, regulación y vigilancia del Estado (Art. 365 de la Constitución Política Nacional).

Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente (por medio de una acometida) sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- Acueducto (agua potable)
- Alcantarillado (residuos líquidos)
- Aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos)
- Energía (eléctrica o energías alternativas)
- Telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas)
- Gas (combustible y domiciliario)
- Alumbrado público

### **Artículo 59.1. Del Sistema de Acueducto**

Es el sistema integrado por las fuentes de captación de agua, provenientes de cuencas hidrográficas superficiales y/o subterráneas, que transportan el agua a través de conducciones (túneles y/o tuberías) para llevarlas a plantas de tratamiento, con el fin de potabilizar el agua y, posteriormente, conducirla a tanques de almacenamiento que la distribuyen a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución.

### **Artículo 59.2. Del Sistema de Alcantarillado**

Es el sistema general integrado por las redes matrices y redes secundarias o menores de distribución para la recolección de aguas residuales, provenientes de los diferentes usos antrópicos y de las aguas lluvias superficiales que transportan el agua a través de conducciones (túneles y/o tuberías) para llevarlas a plantas de tratamiento, con el fin quitarles cargas contaminantes y remover los sólidos suspendidos, sólidos suspendidos totales, grasas y aceites, detergentes, acogiendo lo estipulado en la resolución 0631 de 2015 y el decreto 3930

de 2010 u otras normas que lo sustituyan o complementen, y entregarlas al cuerpo receptor.

### **Artículo 59.3. Del Sistema de Aseo**

Es el sistema integrado por medio del cual se recoge, transporta, transfiere, trata, maneja y dispone finalmente los residuos sólidos urbanos y rurales. Dicho sistema cuenta con los elementos necesarios (infraestructura, maquinaria mecanizada, manual, parque automotor y personal) para desarrollar dicha labor.

El manejo y disposición de escombros y basuras generadas en el municipio, cumplirá con lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS municipal vigente, que regula su recolección, transporte, transferencia, tratamiento, manejo y disposición final, actual y futura.

### **Artículo 59.4. Del Sistema de Energía**

Es el sistema integrado por los elementos de generación, transporte, concentración y distribución de energía eléctrica provenientes de una central de generación de energía que la conducen través de redes, torres, postes, subestaciones para llevarlas a las viviendas o instalaciones que la requieran a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución, podrán ubicarse según compatibilidad con el uso del suelo.

Este sistema podrá ser complementado con nuevas redes provenientes de microcentrales hidroeléctricas, plantas térmicas y en general de nuevos sistemas generadores a partir de energías alternativas (energías eólica y solar).

### **Artículo 59.5. Del Sistema de Telecomunicaciones**

Es el sistema integrado por los elementos de generación, transporte, concentración y distribución de ondas de telecomunicaciones provenientes de los lugares de distribución que lo conducen través de cables, antenas multiplicadoras de señal y de repetidoras para llevarlas a las viviendas o instalaciones que la requieran a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución.

### **Artículo 59.6. Del Sistema de Gas Combustible y Domiciliario**

Es el sistema integrado por los elementos de transporte, concentración y distribución de gas combustible domiciliario y vehicular provenientes de una central de envío, para llevarlas a las viviendas o instalaciones que la requieran través de tuberías, redes matrices y redes secundarias o menores de distribución. Las líneas de conducción de gas desde centros de distribución lejanos se configuran corredores de protección.

Así mismo la instalación de estos sistemas en las viviendas urbanas deben ser concertadas, y acordadas entre la Empresa prestadora del servicio y la Administración Municipal y

**ARTÍCULO 60.** Criterios Esenciales para el Ordenamiento de los Servicios Públicos

Para el ordenamiento de los servicios públicos se atenderán los siguientes parámetros:

- Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Plan de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.
- Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las de espacio público y otras infraestructuras, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.
- La administración municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en las zonas inestables recuperables de la ciudad, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.
- Las redes y los 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 la ciudad deberá cumplir con lo establecido en el PGIRS que regula su tratamiento y disposición final, actual y futura.

**ARTÍCULO 61.** Criterios de Carácter Físico-Técnico para la Ubicación de los 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, de acuerdo con la red geodésica del municipio, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbres públicas o privadas para el paso de las redes correspondientes y para garantizar la

2000.02

adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.

- La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.
- 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 el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

#### **ARTÍCULO 62.** Criterios Ambientales y de Seguridad para la Ubicación de los Servicios Públicos

La localización de los servicios públicos atenderá criterios ambientales y de seguridad, conforme a lo siguiente:

- Tratándose de zonas con uso de protección o manejo ambiental, 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.

#### **ARTÍCULO 63.** Elementos Constitutivos del Sistema de Servicios Públicos

El sistema se compone de las siguientes redes en el área urbana y rural:

- a. Red de acueducto (incluye las redes de la Empresa de Servicios
- b. Públicos del municipio, así como las redes de cada uno de los distintos acueductos veredales existentes y proyectados).
- b. Red de alcantarillado (recolección y tratamiento de aguas residuales).
- c. Red de aseo (recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos sólidos).
- d. Red de energía eléctrica (incluye las redes de la Empresa prestadora del servicio, así como aquellas redes privadas existentes y proyectadas).
- e. Red de telecomunicaciones.
- f. Red de gas combustible y domiciliario.

#### **ARTÍCULO 64.** Equipamiento para la Prestación de los Servicios Públicos

Se refiere a las infraestructuras básicas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios distintas a las redes. Son equipamientos de primer orden o general entre otros los siguientes:

- a. **Equipamiento para la prestación del servicio de acueducto:**

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

- Tanque de almacenamiento de agua
  - Planta de tratamiento de agua potable
- b. Equipamiento para la prestación del servicio de alcantarillado:**
- Planta de tratamiento de aguas residuales
  - Estaciones de bombeo
- c. Equipamiento para la prestación del servicio de aseo:**
- Equipamiento de recolección
  - Equipamiento de transporte
  - Centro de acopio, transformación, valoración, separación, almacenamiento transitorio y comercialización de residuos
  - Planta de tratamiento
  - Sitio para la disposición final de tierra y escombros de construcción
  - Sitio de acopio temporal de escombros
  - Sitio de disposición final de residuos ordinarios
- d. Equipamiento para la prestación del servicio de energía:**
- Subestación y estación de energía
  - Planta de generación (Central y micro central eléctrica)
- e. Equipamiento para la prestación del servicio de telecomunicaciones:**
- Antena de telecomunicación
  - Estación telefónica alámbrica
  - Estación repetidora
  - Planta de telecomunicación
- f. Equipamiento para la prestación del servicio de gas:**
- Tanque de almacenamiento
  - Red de distribución de gas
  - Planta de envasado y trasiego de gas
  - Vehículo repartidor de gas en cilindros
  - Establecimiento de expendio de gas en cilindros
  - Estación de servicio expendedora de gas vehicular

**ARTÍCULO 65.** Consideraciones Especiales para los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado

Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones espaciales para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

**Artículo 65.1.** Ámbito Espacial de Prestación de los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado

De conformidad con las definiciones del Suelo Urbano (perímetro urbano), Suelo de



2000.02

Expansión Urbana (perímetro de expansión urbana), Suelo Rural y Suelo Suburbano, el Perímetro de Servicios Públicos se extenderá, salvo restricciones técnicas que en su momento exponga la Empresa prestadora de servicios públicos, a todo el territorio del municipio con potencial de uso urbano y hasta todas las áreas estratégicas determinadas por el PBOT.

En las áreas de expansión urbana donde se determine la necesidad de proteger zonas por sus características geográficas, de riesgo, paisajísticas o ambientales se restringirá la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado. Así mismo, se restringirá la prestación de los servicios públicos en zonas de riesgo no mitigable, en cualquiera de las clases de suelo definidas en el territorio en donde se propenderá por la relocalización de la infraestructura existente. Cuando se trate de zonas de riesgo mitigables, la condición de mitigación deberá ser precedente a la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en estos lugares. Dicha condición deberá ser avalada por la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

**Artículo 65.2.** Los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado Asociados a los Aspectos Ambientales y de Espacio Público

La conservación ambiental y de espacio público asociado a la ejecución de proyectos relacionados con las redes de acueducto y alcantarillado, recaerá principalmente en los proyectos que realice la Empresa prestadora de servicios públicos o Junta de Acueducto respectiva. Su gestión deberá estar focalizada en tres aspectos principalmente, ya sea por exigencia de la normatividad o necesidad de asegurar una oferta ambiental suficiente para cumplir con su objeto social. Los aspectos relevantes son los siguientes:

1. Incorporación de consideraciones ambientales en procesos de planificación y ejecución de proyectos de inversión.
2. Tener en cuenta los lineamientos ambientales que se impartan desde los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas POMCAS vigentes.
3. Saneamiento básico de las corrientes hídricas y quebradas afluentes.

**ARTÍCULO 66.** Áreas para las Redes Primarias de Servicios Públicos

Son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en este capítulo, e identificados en el componente urbano y rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución, regulación, etc., así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.

**ARTÍCULO 67.** Afectación al Uso Público para las Redes Primarias de Servicios Públicos

Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública las áreas para las redes primarias de servicios públicos definidas en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, las cuales se consideran también como suelo de protección, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 68.** Especificaciones Técnicas para la Prestación de los Servicios Públicos

Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes y por las normas específicas establecidas por las entidades pertinentes.

## **CAPÍTULO 7. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS**

**ARTÍCULO 69.** Concepto

El sistema estructurante de equipamientos está compuesto por todo espacio o construcción de uso público ó privado requerido para sostener el desarrollo de las distintas actividades multisectoriales urbanas y rurales, diferentes de las residenciales. Son lugares de carácter público ó privado, dependiendo de su propiedad y del servicio que presten. Los equipamientos se constituyen como elementos indicadores de la capacidad funcional del Municipio y sus niveles de jerarquía en el contexto territorial.

**ARTÍCULO 70.** Régimen de Propiedad de los Equipamientos

El equipamiento puede ser público o privado.

- **Equipamiento público:** es construido por el Estado para garantizar el cumplimiento de sus funciones e incluye, entre otros: hospitales, centros de salud, universidades, guarderías, escenarios deportivos y culturales, centros de exposiciones, plazas de mercado y de ferias, etc.
- **Equipamiento privado:** es propiedad particular, aunque por el hecho de prestar servicios públicos es regulado directamente por el Estado (clínicas, colegios, etc.). Este tipo se denomina equipamiento social privado. También se conoce el equipamiento privado propiamente dicho, el cual no presta servicios básicos y es manejado por el sector privado; por ejemplo: industrias, establecimientos financieros, etc.

**ARTÍCULO 71.** Clasificación de los Equipamientos

La provisión de los equipamientos, de carácter público o privado, será un indicador muy importante a la hora de verificar la capacidad funcional del Municipio. El equipamiento se puede clasificar en cuatro tipos:

- Equipamiento Social
- Equipamiento Institucional
- Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
- Equipamiento Económico



### **Artículo 71.1. Equipamiento Social**

Útil para la satisfacción de las necesidades básicas de la población, como educación, salud, recreación y deporte, asistencia social y protección social, culturales, y culto entre otras.

- **Educativos:** son las plantas físicas destinadas a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- **Salud:** son los edificios públicos o privados destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización.
- **Recreación y Deporte:** áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales, así como los espectáculos con propósito recreativo.
- **Asistencia Social y Social Comunitario:** corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales.
- **Culturales:** corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, de custodia (museos, etc.), transmisión, conservación del conocimiento, fomento, difusión de la cultura, fortalecimiento, desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad.
- **Culto:** corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa.

### **Artículo 71.2. Equipamiento Institucional**

Requerido para la prestación de servicios relacionados con la Administración, el Gobierno, y la justicia, entre otros. Están representados por: equipamientos institucionales administrativos, administración de justicia, justicia cercana al ciudadano, prevención y atención de desastres, fuerza pública, entre otros.

- **Institucionales Administrativos:** son los edificios que están destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal, distinto a las acciones operativas que cada entidad pueda realizar.
- **Administración de Justicia:** instalaciones destinadas a prestar servicios

relacionados con la represión del delito, la administración de justicia, la convivencia y la paz.

- **Justicia Cercana al Ciudadano:** son el conjunto de espacios y edificaciones públicas o privadas a desarrollar los programas de convivencia ciudadana.
- **Prevención y Atención de Desastres:** instalaciones destinadas a prestar servicios relacionados con la prevención, auxilio y atención de desastres de toda la población.
- **Fuerza Pública:** instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas, bienes y de defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del Estado. Incluye también dotaciones para la atención de usuarios en los servicios de comercialización y atención de quejas y reclamos.

### **Artículo 71.3. Equipamiento Físico o de Infraestructura Física**

Referido a los sistemas necesarios para la interrelación de los anteriores; incluye estructuras para el transporte, servicios públicos, ornato, amoblamiento urbano y sanitarios entre otros.

- **Servicios Públicos:** Son las infraestructuras básicas para la prestación de servicios públicos domiciliarios, distintos a las redes.
- **Transporte:** son los espacios físicos abiertos o cerrados donde se realizan las maniobras de inicio o terminación de ruta, de acceso y evacuación por parte de los usuarios del transporte de los vehículos que operan en los diferentes sistemas de transporte, el lugar donde se parqueen momentáneamente los vehículos para la prestación del servicio.
- **Sanitarios:** son los espacios públicos abiertos o cerrados donde se hace la disposición final de residuos, cadáveres (humanos y animales), etc.

### **Artículo 71.4. Equipamiento Económico**

Necesario para el desenvolvimiento de actividades productivas y directas, lo mismo que las de soporte de la economía, tales como abastecimiento y el intercambio, la comercialización, distribución y almacenaje de productos agrícolas y pecuarios del sector primario, destinados al consumo de la población.

- **Alimentario:** son los equipamientos destinados a la comercialización, distribución y almacenaje de productos agrícolas y pecuarios del sector primario, destinados al consumo de la población.

**ARTÍCULO 72.** Caracterización de la Infraestructura y los Equipamientos

- La distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas.
- El equipamiento comunitario será la base para la implementación de la sectorización municipal a través del desarrollo e integración de centros de servicios comunitarios.
- La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.

## **CAPÍTULO 8. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO**

**ARTÍCULO 73.** Concepto

Según el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008, modificatoria de la Ley 397 de 1997 “El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, filmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico”.

**ARTÍCULO 74.** Clasificación del Patrimonio

De acuerdo con la identificación de bienes inmuebles y urbanos de valor patrimonial, se clasifican en arquitectónicos, urbanísticos, histórico y natural. Su identificación se realiza en la respectiva Lista Indicativa.

**ARTÍCULO 75.** Categorías de los Bienes de Interés Cultural

Los bienes de interés cultural se categorizan principalmente en:

- Bienes de Interés Cultural Nacional BIC-N
- Bienes de Interés Cultural Municipal Inmueble BIC-M

### **Artículo 75.1. Bienes de Interés Cultural BIC-N**

Se definió esta categoría para los denominados Monumentos Nacionales hasta la Ley 397 de 1997 y todos los que sean nombrados con posterioridad por sus valores excepcionales, es la máxima categoría de valoración y reconocimiento legal, que el Estado en Colombia asigna al patrimonio cultural inmueble.

Las intervenciones sobre los BIC-N, deben ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

En el Municipio de La Unión no hay ningún Bien de Interés Cultural de la Nación.

### **Artículo 75.2. Bienes de Interés Cultural Municipal Inmueble BIC-M**

Son edificaciones individuales o de conjunto, espacios públicos reconocidos y relevantes para la colectividad que presentan valores históricos, estéticos y simbólicos que aún permanecen como evidencia de momentos, procesos y estilos particulares que están declarados como tales.

Los criterios de valoración son pautas generales que orientan y contribuyen a la atribución y definición de la significación cultural de un bien mueble o inmueble. La significación cultural es la definición del valor cultural del bien a partir del análisis integral de los criterios de valoración y de los valores atribuidos, a los mismos según se señalan en el artículo 6º del Decreto 763 de 2009. Criterios de Valoración Para Declarar Bienes de Interés Cultural- BIC.

### **Artículo 75.3. Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-**

Los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP- son un instrumento de gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales si a juicio de la autoridad competente dicho Plan se requiere.

Para la elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y s.s. del Decreto 763 de 2009.

### **ARTÍCULO 76. Procedimiento para la Declaratoria de Bienes de Interés Cultural**

Según el artículo 4 del Decreto 763 de 2009 a los municipios a través de la respectiva Alcaldía Municipal, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008, les corresponde cumplir con los siguientes pasos si desean realizar la declaratoria como Bien de Interés Cultural -BIC- a alguno de los inmuebles señalados en la Lista Indicativa que se incluye en el PBOT:

1. Administrar la Lista Indicativa de Inmuebles Candidatos que podrían llegar ser declarados como BIC-M.

2000.02

2. Definir cuáles de ellos requieren un Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP-
3. Efectuar las declaratorias y revocatorias de los BIC-M., previo el concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural y acoger los conceptos de carácter obligatorio. Procedimiento: El Municipio partiendo de la Lista Indicativa que se acaba de presentar, la cual está constituida por los “candidatos a Bienes de Interés Cultural Municipal”, define que bienes requieren un PEMP y los presenta al Consejo Departamental de Patrimonio de Antioquia para que este emita un concepto sobre la declaratoria y el PEMP.
4. Aplicar el Régimen Especial de Protección (REP) de bienes declarados como BIC-M o de los declarados como tal con anterioridad a la Ley 1185 de 2008.
5. Aprobar los PEMP de bienes que declare como BIC-M o los declarados como tal antes de la expedición de la Ley 1185 de 2008, si tales bienes requieren dicho Plan, previo concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural.
6. Autorizar las intervenciones en BIC-M y en sus áreas de influencia y/o colindantes.
7. Autorizar intervenciones en espacios públicos en sectores urbanos declarados BIC-M.
8. Registrar a profesionales que supervisen intervenciones de BIC-M.
9. Informar a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la anotación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria respecto de los BIC-M que declare, o los declarados con anterioridad a la expedición de la Ley 1185 de 2008. También si el inmueble tiene PEMP informar sobre la revocatoria de tales declaratorias.
10. Autorizar la enajenación o el préstamo de BIC-M público, entre entidades públicas.
11. Autorizar el comodato, convenios o contratos a entidades privadas sin ánimo de lucro según el artículo 10 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 62 de la Ley 1185 de 2008.
12. Elaborar y actualizar el registro de BIC-M e incorporar los registros de BIC-M al Registro Municipal de BIC de conformidad con el artículo 14 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 92 de la Ley 1185 de 2008.
13. Aplicar o coordinar, según el caso, respecto de los BIC-M el régimen precautelar y sancionatorio dispuesto en el artículo 15 de la Ley 397 de 1997.
14. Destinar los recursos que las leyes y los presupuestos correspondientes señalan para las acciones relativas al Patrimonio Cultural de la Nación de su competencia en coordinación con el respectivo Concejo Municipal.
15. Formular el PEMP para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en espacio público localizados en su territorio.
16. También aplicarán dichas competencias respecto de los bienes incluidos en los Planes de Ordenamiento Territorial y los declarados como monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos u otras denominaciones efectuadas por los Concejos Municipales y Alcaldías, homologadas a BIC de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 1185 de 2008, literal “b”.

### **Artículo 76.1. De la Acción de Cumplimiento**

Según el artículo 11 de la Ley 1185 de 2008, que modificó el artículo 16 de la Ley 397 de 1997, el efectivo cumplimiento de las leyes o actos administrativos que tengan relación directa con la protección y defensa de los bienes que conforman el patrimonio cultural de la Nación, podrá ser demandado por cualquier persona a través del procedimiento establecido para la acción de cumplimiento en la Ley 393 de 1997 o en las disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

### **ARTÍCULO 77. Áreas**

Adóptense las áreas y edificaciones definidas en el componente general, urbano y rural, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento.

### **ARTÍCULO 78. Clases de Intervención**

En adelante las áreas y edificaciones definidas como de valor patrimonial, paisajístico, arquitectónico y cultural podrán ser sujetas de los siguientes tipos de intervención: conservación, adaptación y readecuación.

### **Artículo 78.1. Conservación**

Entiéndase por conservación las intervenciones dirigidas a la preservación de las características fundamentales de una edificación, como su volumen, distribución espacial, sistema estructural y elementos arquitectónicos.

### **Artículo 78.2. Adaptación**

Entiéndase por adaptación todo proceso de intervención de un inmueble para que cumpla nuevas funciones conservando los elementos fundamentales. Antes de cualquier intervención física deberán inventariarse sus principales características, valores espaciales y formales; esto es, el reconocimiento de sus alturas, ubicación de estructuras portantes, patios y tipos de ventilación y de su lenguaje arquitectónico.

### **Artículo 78.3. Readecuación**

Entiéndase por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

### **ARTÍCULO 79. Estudios de Patrimonio**

En el corto plazo, el municipio deberá adelantar o contratar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural.



2000.02

**ARTÍCULO 80.** Compensación por Valor Patrimonial

Las áreas y edificaciones que como resultado del estudio referido en el artículo anterior sean declaradas de valor patrimonial podrán ser compensadas mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo o beneficios tributarios de acuerdo a las reglamentaciones que se deriven de los estudios de patrimonio.

**ARTÍCULO 81.** Reconstrucción de Inmuebles de Conservación

Cuando una actividad urbanística desarrollada sin licencia corresponda a la demolición de una construcción o edificación de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a su paralización y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

**ARTÍCULO 82.** Mantenimiento de Inmuebles Patrimoniales

A los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina, se les aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior. Igualmente perderán los beneficios que se deriven de la aplicación de las disposiciones que se deriven del Estudio de Patrimonio.

**ARTÍCULO 83.** Restitución de Elementos Patrimoniales

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, y a la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

## **CAPÍTULO 9. ASENTAMIENTOS HUMANOS Y SISTEMA HABITACIONAL**

**ARTÍCULO 84.** Concepto

Las acciones territoriales en materia habitacional se enmarcan en los siguientes conceptos:

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO



- **Sistema Habitacional:** Se entiende por sistema habitacional el conjunto organizado de interrelaciones entre actores que intervienen en la política habitacional, objetivos, políticas, conceptos, criterios, estrategias, programas, proyectos, acciones, directrices, orientaciones, mecanismos, herramientas y el Plan Estratégico Habitacional como instrumento de planeación y gestión que personificará la política habitacional por medio del cual se desarrollará el mandato constitucional del derecho a vivienda digna y el objetivo estratégico y políticas de ordenamiento territorial en materia de vivienda.
- **Asentamientos Humanos:** Los asentamientos humanos en las diversas configuraciones físico-espaciales se generan por las dinámicas diferenciales de distribución de la población, por las distintas formas de transformación, apropiación, ocupación y construcción social del territorio, que impactan positiva o negativamente las condiciones y calidad de vida de las personas y de las sociedades; en este sentido, los fenómenos y el sistema de relaciones socioculturales, económicas y políticas se expresan en las unidades territoriales geográficamente delimitadas y al mismo tiempo en las dinámicas de agregación urbano regionales. Los asentamientos humanos en el municipio son urbanos y rurales, materializados en los barrios y las veredas; y pueden interrelacionarse con las dinámicas de otros municipios de la Zona Valle de San Nicolás.

#### ARTÍCULO 85. Criterios Orientadores del Sistema Habitacional

- **Integralidad y Sostenibilidad:** Las soluciones habitacionales deben ser integrales, integradas e integradoras, deben enfrentar los problemas y las soluciones en todas sus dimensiones, en forma sistemática y sostenible en el largo plazo, con visión estratégica. La política habitacional en el contexto del desarrollo territorial, debe integrarse con las políticas sociales de inclusión e integración social, salud, educación, cultura, género y familia, con las políticas económicas de productividad, empleo e ingresos; a la vez, con las políticas ambientales y en especial con las políticas dirigidas al suelo como recurso estratégico.
- **Equidad Social y Territorial:** La política habitacional garantizará la igualdad de oportunidades para todos y todas en ejercicio de los derechos sociales, económicos, culturales, colectivos y del ambiente por medio de la equitativa distribución de las cargas y de los beneficios, la definición de prioridades y de instrumentos y mecanismos redistributivos, con énfasis en la atención a la pobreza.
- **Participación y Corresponsabilidad:** La política habitacional contribuirá con el fortalecimiento de la institucionalidad integrando y potenciando las iniciativas y capacidades de respuesta de los diferentes agentes del desarrollo. La acción conjunta de todos los actores debe fundamentarse en el reconocimiento de deberes y derechos, la cooperación y la solidaridad, la coordinación intersectorial e interinstitucional, la construcción y adopción de acuerdos con énfasis en el hábitat

popular en el ámbitos barrial, veredal, municipal y zonal.

#### **ARTÍCULO 86.** Estrategias del Sistema Habitacional

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como estrategia para atender la demanda de vivienda, la consolidación de las funciones en una dependencia que rija, controle y regule la producción de vivienda y hábitat al interior del municipio a través de la orientación de planes de vivienda, tanto de interés social como de interés prioritario. Para llevarlo a cabo, se propone en el corto plazo:

- Aplicación de políticas de los diferentes niveles territoriales para la producción de vivienda y el hábitat.
- Integración de los planes de vivienda con el resto de dependencias de la Administración Municipal con el fin de interactuar en torno al problema de la vivienda y el hábitat en el municipio.
- Apoyo a los diferentes sistemas de producción de vivienda y el hábitat en el municipio.
- Impulso a la legalización de viviendas y titulación de predios.
- Apoyo y garantía de la calidad de la vivienda, entre otras formas mediante el control de la construcción y la aplicación de la norma en nuevas edificaciones.
- Generación de iniciativas y acciones de articulación que contribuyan a pensar y gestionar la vivienda y el hábitat en un marco de solidaridad, equidad y equilibrio municipal.

#### **ARTÍCULO 87.** Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP

Según el artículo 1º del Decreto 4259 de 2007:

- **Vivienda de Interés Social (VIS):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).
- **Vivienda de Interés Prioritario (VIP):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).

#### **ARTÍCULO 88.** Porcentajes Mínimos de Suelo para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo

En el Municipio se adopta lo señalado en el artículo 2, del Decreto 4259 de 2007, donde se señala que los porcentajes de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, será de 25% y 15% respectivamente.

Estos porcentajes, se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

Alternativas	Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIS	25%
VIP	15%

**Parágrafo.** En atención a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 0075 de 2013 en los municipios con población urbana superior a 100.000 habitantes y en los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes el porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), será de mínimo el 20% en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana.

## CAPÍTULO 10. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

### ARTÍCULO 89. Concepto

El uso del suelo es la acción y efecto de usar, de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo con una actividad específica permitida, tanto en el área urbana como rural, y en función de las categorías, tipologías y jerarquías de usos propuestos e incorporados en este Acuerdo normativo.

Implica la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

### ARTÍCULO 90. Criterios Básicos para la Definición de los Usos del Suelo

Los usos del suelo y la localización de actividades se definen a partir de los siguientes criterios:

1. Compatibilidad: relación e interdependencia entre las diferentes actividades.
2. Calidad: los impactos urbanísticos, ambientales y sociales que genera un uso en relación a su funcionamiento.
3. Magnitud: la escala o cobertura del uso que puede ser a nivel regional, sub-regional, municipal, zonal o barrial.

4. Capacidad de soporte de la infraestructura urbana y rural respecto a determinada actividad.
5. Tendencialidad: Las actividades permitidas como acción y efecto de usar, de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo del Municipio, lo serán de acuerdo con la tendencia de uso y las implicaciones ambientales de la actividad permitida.

#### **ARTÍCULO 91.** Concepto de Categorías de Usos del Suelo

Las categorías de usos del suelo son entendidas como zonas homogéneas de actividades, con unas tipologías y jerarquías de usos que posibilitan la localización en el espacio de las actividades permitidas. Estas actividades, que admiten ser aplicadas como usos dentro de tales zonas, corresponden a la vocación de cada sector y están en función del modelo de ordenamiento propuesto. A partir de esta definición de cada categoría de uso, en los Componentes Urbano y Rural, de acuerdo a sus propias características, deberán establecerse unas tipologías de uso que le correspondan.

**Parágrafo:** En el municipio de La Unión, la facultad interpretativa otorgada por la Ley 388 de 1997 a las autoridades de planeación, se ejercerá a través del Comité de Desarrollo Territorial. En todo caso, en relación con la resolución de los conflictos de interpretación, divergencias, vacíos y dudas que se originen en la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Estatuto corresponderá igualmente al Comité de Desarrollo Territorial su definición.

El Alcalde Municipal reglamentará la composición y funcionamiento del Comité de Desarrollo Territorial.

#### **ARTÍCULO 92.** Concepto de Tipologías de Usos del Suelo

Corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las categorías de usos ya definidas, tanto en el suelo urbano como rural y suburbano del Municipio, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente, de tal forma que materialicen en la práctica el modelo de ocupación propuesto para la municipalidad.

Para las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las categorías de usos, se deberá tener en cuenta el Código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.).

En cualquier caso, la Secretaría de Planeación, procurará homologar en forma periódica la tabla de actividades del CIU de acuerdo a las actualizaciones que se adopten. (Anexo Tabla ESTRUCTURA DETALLADA DE LA CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME ADAPTADA PARA COLOMBIA - CIU REV 4 AC)

#### **ARTÍCULO 93.** Concepto de Jerarquía de Usos del Suelo

La jerarquía del uso del suelo se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación. Tales jerarquías estarán en función de las diferentes actividades que sean establecidas

2000.02

como permitidas y definidas como uso principal, complementario, restringido o prohibido, en cada uno de los Componentes Urbano o Rural y en la categoría de uso definida.

#### **ARTÍCULO 94.** Jerarquías de Usos del Suelo

Las diferentes jerarquías de usos establecidas para los fines de este Acuerdo, y en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, son:

1. **Uso principal:** Corresponde a la actividad predominante en que se ocupa el suelo, de acuerdo con la vocación y carácter de la zona, la cual ofrece las mejores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. **Uso complementario:** Es aquella actividad que puede coexistir con el uso principal, sin desplazarlo y según algunas condiciones normativas de acuerdo a la actividad. Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento e integración del uso principal y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin causarle afectación. Para el suelo rural, el uso complementario es aquella actividad que no se opone al uso principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. **Uso restringido:** Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento han de establecerse restricciones o controles, tanto de índole física como de índole ambiental, con base en estudios específicos, que en todo caso deberán ser exigidos por la Secretaría de Planeación a los interesados.
4. **Uso prohibido:** Es aquella actividad que no es funcional con la vocación predominante de la zona, de acuerdo al análisis de cada actividad, y que por sus condiciones especiales y de impacto podría generar efectos negativos que impiden su localización y funcionamiento. Tal actividad no puede funcionar en una zona, por su incompatibilidad con el uso principal establecido. La definición de carácter prohibido en el suelo rural corresponde al uso incompatible con el uso principal de una zona y con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

### **PARTE 3. COMPONENTE URBANO**

#### **ARTÍCULO 95.** Concepto

El Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial según lo establece el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de

2000.02

expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y Normas Urbanísticas. De éstas, serán estructurales las que definen las políticas y estrategias de mediano plazo del Componente Urbano; y serán generales las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Por lo tanto, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores.

En síntesis contempla el conjunto de políticas, procedimientos e instrumentos de gestión, que en el mediano y largo plazo orienten los procesos para la administración y manejo del suelo urbano y de expansión urbana. Su contenido está supeditado a las directrices formuladas en el Componente General.

En razón de la vigencia de mediano plazo del Componente Urbano del Plan, en las normas generales se establece también la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del Alcalde permitirán su revisión parcial. En el caso del presente Plan, su vigencia será la de dos períodos de las administraciones municipales, es decir, los comprendidos entre los años 2018-2021 y 2022- 2025.

## **TITULO 1. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **ARTÍCULO 96. Políticas Sobre Uso y Ocupación del Suelo Urbano**

Con el propósito de disponer de elementos centrales que orienten los procesos de uso y ocupación del territorio en el área urbana, se enuncian a continuación un conjunto de políticas, que permitan a la vez mejor fundamento a las decisiones administrativas. Para mayor claridad en su implementación y manejo, se han agrupado en aquellas que hacen relación al desarrollo urbano, a la vivienda de interés social y al equipamiento colectivo.

### **ARTÍCULO 97. Políticas de Desarrollo Urbano**

En las políticas de desarrollo urbano, se enuncian criterios sobre perímetro urbano y áreas de expansión, sistema vial, espacio público, servicios públicos, sectorización y usos del suelo, patrimonio arquitectónico, ambiental y cultural, y los generales sobre urbanismo.

#### **Artículo 97.1. Sobre el Perímetro Urbano y la Expansión Urbana**

De acuerdo con la exigencia explícita del Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, los perímetros urbanos no pueden en ningún momento ser mayores que los respectivos perímetros sanitarios o de servicios.



En consecuencia, el perímetro adoptado para la cabecera municipal se acoge a este requisito legal, al igual que los perímetros que se adoptan para las áreas de expansión urbanas.

- Para lograr un desarrollo armónico de las zonas de crecimiento urbano de este municipio, se propiciará la inversión en las nuevas zonas de expansión propuestas y las existentes.

### **Artículo 97.2.      Sobre el Sistema Vial**

Serán ejes estructurantes del desarrollo urbano del municipio las vías definidas como principales, las cuales tendrán prelación en el mejoramiento de sus especificaciones y en su mantenimiento permanente. Por la misma razón, serán proyectos prioritarios varios de los relacionados con este tema, según lo establecido en este Acuerdo.

- Se deberá planificar a corto y mediano plazo un sistema estructurante vial jerarquizado, adecuado a las características, necesidades y posibilidades del área urbana, e incentivar así mismo el funcionamiento de esta área urbana a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes aprovechadas al máximo, de tal forma que permitan la movilización poblacional tanto vehicular como peatonal.
- Se deberá organizar el sistema de transporte urbano como el medio principal a nivel municipal del movimiento poblacional, dotándolo del equipamiento respectivo para atender las expectativas de sus usuarios, principalmente de los del área rural.
- Se deberá complementar la malla vial, y promover la construcción de vías de calidad en todas las Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF.

### **Artículo 97.3.      Sobre el Espacio Público**

El Municipio propenderá porque en el mediano plazo se alcance un índice mínimo efectivo de espacio público de 10,00 m<sup>2</sup> por habitante, o se encuentren ya definidos y en ejecución los proyectos que lleven al logro de esta meta (por ejemplo, los parques lineales). Así mismo, propenderá por:

- Los espacios libres para parques y zonas verdes públicas estarán ubicados en su mayoría a lo largo de los Parques Lineales con el fin de incentivar su utilización y aprovechar las grandes áreas destinadas a este uso que cuentan con importantes calidades paisajísticas dentro del área urbana.
- Las cesiones urbanísticas, en toda circunstancia, propenderán porque primen las infraestructuras y equipamientos de carácter público por encima de los intereses privados.



- Incrementar el espacio público efectivo por habitante a partir de proyectos urbanos y de las cesiones urbanísticas generadas por los nuevos desarrollos urbanísticos o por las nuevas construcciones en el suelo consolidado.
- Generar un sistema de espacialidades públicas que integre sus elementos constitutivos naturales y artificiales tanto urbanos como rurales.
- Integrar al espacio público los elementos naturales localizados al lado de las fajas de retiro de los cuerpos hídricos.
- Integrar de manera efectiva el sistema de espacio público municipal con los equipamientos comunitarios y con el sistema de accesibilidad y conectividad del municipio, de manera que se logre un equilibrio efectivo con el espacio privado.
- Promover el acceso de toda la comunidad a los espacios públicos proyectados.
- Propender por la educación de toda la comunidad para el buen manejo de los espacios públicos naturales y construidos.
- Consolidar los espacios públicos tanto urbanos como rurales como espacios de interacción de toda la comunidad, donde se incentive el desarrollo de actividades colectivas, culturales y sociales.
- Elaborar el Plan Especial de Espacio Público en el corto plazo.

#### **Artículo 97.4.      Sobre los Servicios Públicos**

El desarrollo del municipio será mayor si se logra realmente incidir en el mejoramiento del nivel de vida de su población; y una medida indiscutible de esta meta, está dada por la buena calidad de los servicios públicos domiciliarios a los cuales deben tener acceso todos sus habitantes. El Municipio velará por:

- El municipio pondrá todo su empeño en la dotación y prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a todos sus habitantes urbanos, y velará porque la calidad del agua sea siempre buena.
- El saneamiento básico será una política prioritaria en cuanto a servicios públicos en el área urbana, construyendo las obras que sean requeridas para este fin. También es prioritaria la adecuación y terminación de las infraestructuras correspondientes para la dotación de servicios públicos de alta calidad en el perímetro definido en el periodo de vigencia del PBOT.

2000.02

- La expansión urbana estará supeditada a la dotación principalmente de servicios públicos domiciliarios. En adelante, las nuevas vías urbanas que sean abiertas deberán tener las redes básicas de acueducto, alcantarillados, gas y energía eléctrica y energía. Y no se dará licencia de construcción para ninguna vivienda que esté ubicada sobre una vía que carezca de estas redes básicas.
- Implementación del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado recientemente formulado tanto para la zona urbana del Municipio como para el corregimiento de Mesopotamia.
- Fortalecer el funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales en su tratamiento primario y posteriormente adecuarla para evolucionar al tratamiento secundario, de acuerdo al crecimiento poblacional y proyección de la Planta, además de proyectar la ampliación y optimización de los componentes del sistema, dando cumplimiento a la Resolución 0631 de 2015 y decreto 3930 de 2010 u otras que las modifiquen o sustituyan.
- Se afectarán las zonas para futuros proyectos de infraestructura de Servicios públicos así:

DESTINACIÓN	AREA AFECTADA	PROPIETARIO INMUEBLE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VEREDA	PREDIO N°
	(m2)					
Ampliación del relleno sanitario	2800	Abraham Álvarez Pérez	3519018	017 - 3365	Buenavista	59
	8400	María Derly Pérez Valencia	43471130	017 - 24705	Buenavista	183
Construcción de tanques elevados para almacenamiento y distribución de agua potable en la zona urbana del Municipio	5412	Beatriz Elena Gómez Osorio	43471691	017-0007098	Quebrada Negra	95
	8727	Ana María Jaramillo Jaramillo	43721825	017-0032794	Quebrada Negra	199
	5000	Olga Arango De Osorio	21836223	017-0017624	Quebrada Negra	76
Predios para construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en el corregimiento de Mesopotamia	1138	María Josefina Pérez	21848983	017-13337	Minitas (El Paraíso)	69
	2500	María Emperatriz Botero	21848761	017-22867	Minitas (Sector El Cementerio)	3
	718	María Edilma Ruiz De Ruiz	21628683	017-813	El Cardal (Las Camelias)	29

2000.02						
Disposición final de escombros provenientes de demoliciones y excavaciones (área concertada con el propietario del predio)	10000	Minerales Industriales	890917398	017-13337	Mina La Virgen	73
Los predios resultantes de los estudios de diseño para la construcción de las plantas y colectores en los sectores Los Giles y La Concha						

Adicionalmente, para la prestación del servicio de disposición final de escombros, el Municipio dispone de socavones que se generan por la explotación del caolín por parte de la Organización Corona. Es de anotar que la legislación ambiental obliga a esta organización a recuperar los terrenos de los cuales ha extraído caolín una vez termina su vida útil minera y devolverle su uso original. El Municipio acoge las normas ambientales exigidas a la organización Corona por la autoridad ambiental, en la recuperación de los terrenos.

#### **Artículo 97.5.      Sobre Sectorización y Usos del Suelo**

El suelo de carácter urbano es generalmente costoso, como resultado de la gran demanda que sobre él se ejerce para la construcción de inmuebles de todo tipo; y, por la misma razón, está sujeto a fuertes presiones de subdivisión, muchas veces inapropiadas. Será política de la Administración, en forma inmediata y permanente, el control sobre el uso del suelo, aplicando de una manera drástica y sin discriminaciones las normas que en este mismo Plan se incorporen.

Las normas sobre usos del suelo urbano y de expansión urbana que se expiden dentro del Plan buscan la mayor racionalidad posible en beneficio de las personas, de tal manera que siempre prime el bien común sobre el particular, y que los usos que se den al suelo correspondan a que el ordenamiento del territorio urbano sea respetado para beneficio de todos. El Municipio buscará:

2000.02

- Permitir la consolidación de nuevos desarrollos residenciales en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana y los tratamientos de desarrollo dentro del Suelo Urbano, condicionados a las densidades estipuladas en cada uno de ellos y la compensación en equipamiento comunitario y fortalecimiento del espacio público.

#### **Artículo 97.6. Sobre Patrimonio Ambiental, Arquitectónico y Natural**

- La protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje primarán en todas las decisiones públicas y frente a las aspiraciones privadas. El patrimonio natural del municipio, referenciado como tal, representado en sus montañas, cerros, planicies, etc., recibirá tratamiento preferencial.
- Se deberán incentivar y controlar la conservación de las características de las áreas identificadas como de protección y conservación de los recursos naturales; en el área urbana, serán fundamentales las fajas definidas por las respectivas quebradas, sus zonas de aislamiento y las llanuras de inundación que puedan determinar con mayor precisión un estudio posterior. Así mismo las políticas municipales para el control, la defensa y el sostenimiento del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico determinado en el componente general del Plan, complementándolo además con los inmuebles, los sitios o los hitos que un estudio más detallado determine, además de la reglamentación que para su protección se expida.
- Las inversiones públicas deberán consolidar los elementos históricos, arquitectónicos y culturales del municipio.

#### **Artículo 97.7. Sobre Urbanismo**

En concordancia con las políticas del Componente General, el municipio pondrá especial énfasis en la educación de la población urbana en materias como el propio ordenamiento territorial, y en particular sobre los temas de conservación, manejo y respeto del medio ambiente, el manejo de zonas de riesgo, el conocimiento y manejo del espacio público, el conocimiento, aprecio y defensa de su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, y las normas generales más importantes para el conocimiento comunitario. Para el Municipio será prioritario:

- Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, así como la seguridad de los nuevos asentamientos procurando que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas que pueden representar amenaza y riesgo. Por lo tanto todo proyecto urbanístico deberá ajustarse a los criterios de desarrollo adoptados por el municipio, y su aprobación por parte de la Oficina de Planeación estará sujeta en primer lugar a que estos proyectos, individuales o colectivos, respondan a criterios de

2000.02

funcionalidad y seguridad para sus usuarios, al respeto y defensa del medio ambiente y del espacio público, y al cumplimiento estricto de las normas que les sean aplicables, en beneficio de toda la comunidad y del armónico desarrollo urbano de la cabecera municipal.

- La normatividad sobre saturación de usos del suelo no podrá ser modificada, excepto en casos especiales a juicio de la Oficina de Planeación, con la debida sustentación técnica.
- La definición de densidades y porcentajes de ocupación propenderán por el equilibrio de las áreas públicas y privadas.
- Será de prioritaria consideración el manejo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos en busca de la protección de la integridad física de la población. Estas áreas serán definidas como prioritarias en su manejo para su futura estabilización y construcción, o restricción permanente si es del caso.
- Dotar de instrumentos de gestión territorial al municipio desde el proceso de planificación para incentivar su articulación con la gestión territorial.
- Crear un sistema de aprovechamientos urbanísticos por UEF de acuerdo con las características y tendencias urbanísticas de cada zona, y coherente con el modelo de ordenamiento territorial, de tal manera que, a través de estos aprovechamientos se puedan compensar las obligaciones urbanísticas que deben asumir los particulares para garantizar el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial definido en la Ley 388 de 1997.
- Promover la formulación e implementación de planes parciales de iniciativa pública y privada.

#### **ARTÍCULO 98.** Políticas de Vivienda

Como consecuencia de la alta demanda que tiene la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP, en particular en las áreas urbanas, el municipio implementará políticas, estrategias y acciones, dirigidas desde el fortalecimiento de organizaciones comunitarias de vivendistas, delimitación de áreas de expansión para su localización, instrumentos de financiación, hasta el impulso a la conformación de Centros de Estudio de Alternativas para la Construcción de Vivienda de Interés Social y la captación de impuestos como posibilidad de redistribución para la solución de vivienda. De acuerdo con la problemática en términos de la vivienda existente cuyo énfasis principal es el déficit cuantitativo de vivienda.

- El Municipio promoverá o incentivará la construcción de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP, de tal manera que todo núcleo familiar pueda llegar a tener una vivienda digna; procurando simultáneamente que para este propósito se conjuguen criterios de mucha racionalidad en el manejo de los recursos económicos (en miras a disminuir costos), del recurso tierra, de los servicios públicos y de la

normatividad a aplicar, buscando que ésta no sea un obstáculo para el logro que se pretende en el enunciado inicial de la política.

- La Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP será en el Municipio un espacio de gran calidad urbanística y estará distribuida en conjuntos dispersos por la cabecera municipal que impidan la segregación espacial urbana y estimulen las dinámicas sociales.
- El mejoramiento integral de las viviendas se priorizará en cuanto a la dotación de servicios públicos domiciliarios y el cambio de materiales inadecuados en el propósito de alcanzar condiciones mínimas de habitabilidad.
- Se aplicarán las cesiones urbanísticas para la generación de espacio público y equipamiento alrededor de los proyectos de vivienda.
- Se propenderá por la integración del suelo de expansión a la malla urbana actual, a partir de la continuidad en la trama vial y el desarrollo de proyectos viales estratégicos.
- Se deberá cumplir la obligación urbanística de generar al menos un 25% del área útil de cada plan parcial para Vivienda de Interés Social (VIS) o un mínimo del 15% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), de conformidad con las Leyes vigentes. Estos porcentajes, se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.
- Será una prioridad en el Municipio la urbanización con calidad del suelo de expansión urbana.

#### ARTÍCULO 99. Políticas de Equipamiento Colectivo

Una de las prioridades del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en lo que concierne al componente urbano, es trabajar por el mejoramiento de las infraestructuras físicas demandadas en la actualidad y que presentan disfuncionalidades o carencias en cuanto a su servicio para la población existente. El Municipio procurará:

- La localización de los nuevos equipamientos colectivos se planteará en aras al crecimiento racional y ordenado de las nuevas zonas de expansión urbana, en la búsqueda de consolidar una nueva área que maneje patrones y normas más acordes con el paisaje natural y sus posibilidades, de tal manera que exista un sano equilibrio espacial en la ubicación de tales equipamientos, al igual que en la zona urbana, ya consolidada.
- Generar cargas urbanísticas a los nuevos desarrollos (construcciones nuevas) para la construcción de equipamiento colectivo de tipo educativo, salud, recreativo y

deportivo, de asistencia social y social comunitario, culto y culturales entre otros.

- Formular el plan especial de equipamientos a nivel municipal, en el corto plazo, conjuntamente con el de Espacios Público.

La siguiente es la distribución de los suelos, acordes con las diferentes zonificaciones de riesgo, protección ambiental Rondas hídricas (Acuerdo 251 de 2011 y otras propuestas de protección del PBOT como espacio público, uso social Obligado como equipamientos, SSPP y vías.

### CLASIFICACIÓN SUELOS URBANOS

CLASE DE SUELO	AREA HA	AREA M2
ESPACIO PÚBLICO (SCJ)	1,85	18.542,69
NUEVA PROTECCIÓN AMBIENTAL NAC.QDA EL EDEN	29,02	290.239,93
NUEVO ESPACIO PÚBLICO URBANO	21,59	215.855,74
NUEVO EXPANSIÓN URBANA	20,27	202.726,93
NUEVO URBANO CABECERA	46,60	466.002,41
URBANO CABECERA	69,78	697.756,17
URBANO COND. DE AMENAZA	7,59	75.876,44
URBANO COND. DE RIESGO MOV MASA	0,52	5.166,00
URBANO COND. RIESGO INUNDACIÓN	3,59	35.916,23
URBANO EQUIPAMIENTO	2,08	20.799,04
URBANO PROTECCIÓN SSPP	3,13	31.257,28
<b>Total</b>	<b>206,014</b>	<b>2.060.138,87</b>

### CLASES SUELOS CENTRO POBLADO RURAL MESOPOTAMIA



CLASE DE SUELOS MESOPOTAMIA	ÁREA EN M2	%
CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA	149.851,81	100,00
SUBTOTAL CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA	149.851,81	100,00

## TITULO 2. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO

### CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL URBANA: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL URBANAS

#### ARTÍCULO 100. Políticas para las Áreas de Protección y Conservación Ambiental Urbanas

El hecho de la localización de la cabecera urbana en medio de los valles del Río Piedras y de la Quebrada el Edén le imprimen un ordenamiento a partir del mantenimiento y conservación de estos dos cauces con sus condiciones naturales de forma, calidad del agua y aprovechamiento para el uso público como parques urbanos con un alto manejo paisajístico, que resalte las vistas del valle, a través de la trama urbana. Los parques lineales de la Quebrada El Edén y del Río Piedras se constituyen en los instrumentos para la conservación y el mantenimiento del patrimonio natural urbano. Se debe garantizar la conservación prelación el uso público, evitando los asentamientos conflictivos sobre la llanura de inundación, a partir de la reglamentación de dichas llanuras. Se adoptan las siguientes políticas:

- Incorporar los resultados del “Estudio Hidrológico e Hidráulico y determinación de las manchas de inundación de la Quebrada El Edén en el Municipio de La Unión”, con el objetivo primordial de garantizar su mantenimiento y conservación como patrimonio natural hacia su destinación al uso y disfrute de toda la población a la vez que defina la llanura de inundación como parte integrante de la red hídrica y se restrinjan las construcciones en áreas periódicamente inundables.
- Promover la recuperación de las especies de vegetación y fauna nativas sobre las riberas y cauces de la red hídrica principal urbana que garanticen el equilibrio

2000.02

ecológico y posibiliten la armonía con la naturaleza de la población como una garantía del mantenimiento de sus condiciones naturales y ecosistémicas.

- Definir el parque lineal urbano de la red hídrica principal como el elemento natural de mayor valor patrimonial de carácter ambiental, actual y futuro, de la cabecera urbana.
- Propender al máximo por la conservación, mantenimiento y recuperación de las condiciones naturales de forma meándrica del cauce, vegetación nativa ribereña como una condición de protección y paisaje de calidad del agua para el uso y disfrute de la población.
- Implementar los planes maestros de saneamiento urbanos que como meta tengan la descontaminación total de la red hídrica.
- Adelantar diferentes programas de educación ambiental, para los grupos de población urbana como una condición para el mantenimiento y administración del parque lineal en el tiempo.
- La implementación del Plan Básico de Ordenamiento, tiene como propósito iniciar un proceso de reconocimiento y valoración por parte de las comunidades de su patrimonio, concebido como el conjunto de bienes tangibles e intangibles relacionados tanto con los recursos ambientales, como con aquellos elementos y fenómenos que son el resultado de las relaciones sociales económicas o culturales de una sociedad.

#### ARTÍCULO 101. El Sistema Hidrográfico Urbano

Se incorpora el estudio hidrológico e hidráulico de la llanura de inundación quebrada el Edén, en el municipio de La Unión.

Para efectos de la reglamentación de las manchas de inundación o cauce natural a que se refiere este acuerdo, se adopta como criterio para la delimitación de las mismas, aquella asociada al factor de retorno correspondiente a los 100 años. Las intervenciones de las manchas de inundación aquí definidas como cauce natural podrán ser efectuadas siempre y cuando se fundamenten en estudios técnicos ambientales que planteen las medidas o acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieran generarse

Para la aplicación de este acuerdo se acoge la delimitación de la mancha de inundación correspondiente al período de retorno  $T_r = 100$  años, establecida en los siguiente estudios de reglamentación de las llanuras de inundación adelantados por Cornare y los municipios. Se acogen las siguientes

### DEFINICIONES.

- Período de Retorno ( $T_r$ ): Es la probabilidad de que un caudal de agua se presente al menos una vez en un período de tiempo determinado.
- Período de Retorno de 2.33 años ( $T_r = 2.33$ ): Es la probabilidad de que un caudal de agua se presente al menos una vez en un período de tiempo de 2.33 años.
- Creciente Ordinaria: Es la inundación o desborde de las aguas de una corriente asociada al Período de Retorno de los 2.33 años.
- Cauce Natural: Es la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efectos de las crecientes ordinarias.
- Cauce Permanente: Es la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente sin salirse de sus riberas u orillas.
- Zona de conservación : Es aquella zona que hace parte del cauce natural de las principales corrientes hídricas, la que por sus características geomorfológicas es necesario conservar sus condiciones actuales para efectos de la preservación del lecho y del cauce permanente. Cualquier intervención que se pretenda realizar en esta zona deberá estar contenida en el Plan de ordenamiento Territorial Municipal, y cumplir con lo establecido en el “estudio hidrológico e hidráulico y determinación de las manchas de inundación de la quebrada El Edén en la zona urbana del municipio de la Unión / Cornare, Masora, 2000”

El sistema hidrográfico urbano del municipio está conformado de la siguiente manera:

#### a. En la Cabecera Municipal

El sistema hidrográfico en la cabecera urbana está conformado por la Quebrada El Edén, el Río Piedras, el Caño de Progresar y el Caño en el Sector de entrada de La Ceja y sus afluentes, la recarga de acuíferos y los correspondientes retiros a las corrientes naturales de agua, comprendidos en los suelos urbanos y de expansión, a partir de los cuales y durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se propone constituir un sistema de parques lineales de quebradas.

Según el párrafo primero del artículo tercero del acuerdo 251 de 2011 emitido por Cornare, se tiene que “cuando la mancha de inundación para el periodo de retorno de los 100 años ( $T_r=100$ ) sea inferior a los 30 metros, la ronda hídrica será de 30 metros (30m)”. Según estudio hidráulico e hidrológico de Cornare elaborado en el año 2001 sobre la llanura de inundación de la quebrada el Edén y el trayecto por la zona urbana del río piedras, se determinó que la llanura de inundación no supera los 30 metros, por ende se determina como área de conservación y protección ambiental, 30 metros a cada lado de estas afluentes.

Para el caso del Caño de Progresar y el Caño en el Sector de entrada de La Ceja y sus

2000.02

afluentes, se aplicará el manual de retiros estipulado el acuerdo 251 del 2011 emitido por Cornare.

**b. En el Corregimiento de Mesopotamia**

En el suelo urbano del Corregimiento de Mesopotamia, no hay fuentes hídricas que se puedan incluir en el sistema hidrográfico urbano.

**ARTÍCULO 102.** El Sistema Orográfico Urbano

El sistema orográfico urbano del municipio está conformado de la siguiente manera:

**a. En la Cabecera Municipal**

El sistema orográfico en la cabecera urbana está conformado por las unidades de paisaje en las que se encuentra la llanura aluvial de La Quebrada El Edén y el Río Piedras, y sus afluentes. Como elemento particular se resalta la presencia del Morro de la Santa Cruz.

**b. En el Corregimiento de Mesopotamia**

En el suelo urbano del Corregimiento de Mesopotamia, no hay elementos relevantes que se puedan incluir en el sistema orográfico urbano.

**ARTÍCULO 103.** Zonas de Reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales

Incorporar la noción de un entorno natural no edificable por sus valores ambientales, como por condiciones de riesgo, hace parte de una voluntad de protección del patrimonio, en este caso del patrimonio natural.

Se ha identificado a los Parques Lineales Urbanos como las áreas que con énfasis deben declararse de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales en la cabecera municipal, por encontrarse sobre áreas de baja pendiente (terrazas y llanuras aluviales), cruzadas en su totalidad por una corriente principal que recorre el área urbana o parte de ella.

**ARTÍCULO 104.** Zonas de Reserva dentro de Perímetros Urbanos del Municipio

La conservación del medio ambiente y el entorno natural al interior de zonas urbanas de se registrá por la consideración de dos componentes ambientales básicos:

- 1. Áreas verdes:** en la forma de parques, arborización, jardines y espacio público verde en general.
- 2. Cuerpos de agua y retiros hídricos:** como la forma que toma la red hídrica dentro de los perímetros urbanos del municipio.

**ARTÍCULO 105.** Zonas Verdes de Servicio para Zonas Urbanas

Las áreas naturales rurales prestan por lo regular servicios de esparcimiento y lúdica ecológica para las áreas urbanas municipales. De la misma manera, algunos accidentes

2000.02

geográficos del entorno rural pueden constituirse en hitos o referentes de la idiosincrasia municipal.

Cada municipio debe tener una autonomía de lugares propios de recreación, para lo cual la lúdica ecológica que reproduce aspectos biofísicos de la periferia rural municipal se torna cada vez más importante. Aquí se hace referencia a espacios del dominio del relieve, del dominio hidrográfico, del dominio de los bosques y del dominio de los accidentes geográficos singulares, todos entendidos como patrimonio natural y espacio público municipal. Se destacan:

1. Patrimonio Orográfico y de Accidentes Geográficos (Relieve)
2. Patrimonio de Bosques Naturales
3. Patrimonio de la Red Hídrica

## CAPÍTULO 2. SISTEMA URBANO VIAL Y DE TRANSPORTE

### ARTÍCULO 106. Concepto

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

Es el sistema de vías el que permite la conexión del suelo urbano del municipio con el suelo rural y con su contexto regional y las diferentes zonas, barrios y sectores del municipio entre sí. Desde el punto de vista funcional, la red vial urbana debe ser jerarquizada para que cada nivel cumpla con unos propósitos específicos.

### ARTÍCULO 107. Clasificación y Jerarquización Vial Urbana

Constituyen la red vial en el área urbana las siguientes vías primarias, secundarias y terciarias:

#### a. En la Cabecera Urbana

La jerarquía vial de la cabecera urbana es la siguiente:

Jerarquia Vial – Cabecera Urbana

Item	Clase	Definición
------	-------	------------

2000.02

a	Red Vial Primaria	Vía Regional: Conformada por los tramos Acceso y salida a La Ceja – Clle 14 hasta la Cra 8 y de ésta hasta el cruce con la Clle 9 y salida a Sonsón
		Tramos Viales: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cra 10 entre Clle 10 y Clle 14</li> <li>- Cra 9 entre Clle 9 y Clle 14</li> <li>- Clle 11 entre Cra 9 y Cra 10</li> <li>- Clle 10 entre Cra 8 y Cra 10</li> <li>- Clle 9 entre Cra 8 y Cra 9</li> </ul>
b	Red Vial Secundaria	Tramos Viales: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cra 11 entre Clle 10 y Clle 14</li> <li>- Cra 10 entre Clle 3 y Clle 10</li> <li>- Clle 10 entre Cra 10 y Cra 11</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Salida hacia El Carmen (Clle 13A y 14 hasta la Cra 4)</li> </ul> Pares Viales: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par Vial Quebrada El Edén</li> <li>- Par Vial del Río Piedras</li> </ul>
c	Red Vial Terciaria	El resto de vías urbanas

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

### b. En el Corregimiento de Mesopotamia

La jerarquía vial del Corregimiento de Mesopotamia es la siguiente:

#### Jerarquia Vial – Corregimiento de Mesopotamia

Item	Clase	Definición
a	Red Vial Primaria	Vía Regional: Conformada por los tramos acceso y salida a Abejorral – Clle 10 entre Cras 10 y 12; y acceso y salida a La Unión – Cra 10 entre Clles 10 y 13
		Tramos Viales: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cra 10 entre Clle 10 y el Cementerio</li> <li>- Clle 10 entre Cra 8 y Cra 10</li> </ul>
b	Red Vial Secundaria	Tramos Viales: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clle 7 entre Cra 9 y Cra 10</li> <li>- Cra 9 entre Clle 7 y Clle 11</li> <li>- Clle 11 entre Cra 9 y Cra 10</li> </ul>
c	Red Vial Terciaria	El resto de vías urbanas del Corregimiento

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

**ARTÍCULO 108.** Infraestructura Vial y de Transporte Urbano

El Plan Vial Urbano se constituye en el proyecto que estructura el sistema de desplazamientos vehiculares y peatonales en la cabecera urbana del Municipio de La Unión y en el Corregimiento de Mesopotamia.

**Artículo 108.1. Componentes del Plan Vial y de Transporte en la Cabecera Urbana**

Los componentes principales del Plan Vial son:

- La Vía Regional Actual
- Las Vías Variante Regional paralela al rio Piedras
- Vías Conectoras del Espacio Público
- Par Vial Peatonal del Parque Lineal del Edén
- Par Vial Peatonal del Parque Lineal de Piedras
- Apertura de Nuevas Vías
- Centro de Comercio y Transporte
- Implementación del Plan Vial Urbano

**Artículo 108.1.1. Vía Regional Actual**

Se constituye en la vía estructurante del Plan Vial, por su carácter de vía colectora de tráfico intermunicipales, provenientes de La Ceja y de Sonsón, municipales y al recoger el tráfico proveniente de las veredas del norte y del sur, y urbanos.

Está conformada por los tramos de acceso y salida a La Ceja (calle 14 hasta la Carrera 8) y de ésta hasta el cruce con la calle 9 y salida a Sonsón.

Se plantea el mantenimiento de sus funciones en el corto plazo, y en el mediano o largo plazo, se propone la posibilidad de construcción de una variante sobre esta vía, así: Variante Regional paralela al rio Piedras de la cabecera municipal.

Variante regional costado sur de la cabecera municipal de acuerdo a las proyecciones establecidas en el *“Plan escenarios 2030 de la infraestructura para el transporte y la movilidad en Antioquia oportunidades, restricciones y necesidades para potenciar la conectividad multimodal y regional. enfoque oriente cercano”*.

Proyecto S Variante La Unión. Es de gran importancia este proyecto para el municipio debido a que libera las vías urbanas del flujo vehicular que dirige a los municipios del suroriente del departamento. Trazado vial en proyección.



### **Artículo 108.1.2. Vía Variante a la Vía Regional en Zona Urbana**

La función principal de la Variante es la recolección del tráfico intermunicipal proveniente de La Ceja y de Sonsón, dinamizando el tráfico rural y urbano del municipio eludiendo el cruce de la cabecera urbana, que evite la saturación de actividades asociadas al transporte y los conflictos de accidentalidad en las vías urbanas.

Partiendo desde el sector conocido como Unidad Deportiva 19 de diciembre sobre la vía La Unión-La Ceja, veredas La Concha y Chuscalito, donde se ubica la anterior pista de bicigrs y monumento de la virgen del “Perpetuo Socorro” donde se proyectará una ruleta de desviación vehicular, cruzando por la antigua cancha de futbol, cruzando por los predios que se relacionaran posteriormente en una tabla de texto, pasando por el costado nororiental del cementerio municipal, continuando en paralelo por el costado suroccidental del rio piedras, cruzando por el sector de proleche hasta encontrar la quebrada El Edén, continua sobre el costado sur del rio piedras en el sector de la urbanización Serranias el edén hasta encontrar el predio de propiedad del municipio de LA Unión (zona de acceso a la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio), continua en sentido suroriental cruzando por los predios 283,284,285,286,287,328,329 y 371 de la vereda Las Acacias hasta encontrar la vía nacional AL Unión – Sonson en donde se proyecta otra glorieta de desvío vehicular y peatonal con afectación de una franja del predio N° 34 de la vereda Buenavista

PROYECCION VARIANTE MUNICIPAL NORIENTAL PARALELA RIO PIDRAS					
PREDIOS QUE CRUZAN LA VIA					
Vereda	Pedio que cruza	MATRICULA	Vereda	Pedio que cruza	MATRICULA
Chuscalito	275	017-4759	Las Acacias	140	017-21424
	117	017-11860		150	017-13014
	195	017-11859		220	017-13010
	417	017-46003		221	017-13012
	332	POSESION		222	017-13013
Zon a Urb	333	017-3329		223	017-13011

2000.02

	334	017-29956	Zona Urbana	288	017-35183
	3	017-20403	Las Acacias	287	017-35181
	65	017-22130		286	017-35179
	10	017-20404		285	017-35177
	2	017-22131		284	017-35175
	7	017-20392		283	017-35173
	1	017-22106		371	017-40739
	2	017-20391		328	017-36812
	1	017-27250		329	017-36815
	34	017-37727	Buenavista		017-
	35	017-37728	La Concha		017-xxxx
	20	017-11706			

Variante regional costado sur de la cabecera municipal de acuerdo a las proyecciones establecidas en el “*Plan escenarios 2030 de la infraestructura para el transporte y la movilidad en Antioquia oportunidades, restricciones y necesidades para potenciar la conectividad multimodal y regional. enfoque oriente cercano*”.

Proyecto S Variante La Unión. Es de gran importancia este proyecto para el municipio debido a que libera las vías urbanas del flujo vehicular que dirige a los municipios del suroriente del departamento. Trazado vial en proyección.

### **Artículo 108.1.3. Vías Conectoras del Espacio Público**

Constituyen la red de vías con dos funciones principales:

- Articular espacialmente el Sector Tradicional Urbano del Municipio con los otros sectores de vivienda: La Frontera, El Edén, Nuevas Urbanizaciones.
- Articular y permitir la accesibilidad a la red de Espacios Públicos Urbanos los Parques Lineales de Piedras y El Edén, Centro de Equipamiento y Espacio Público del Centro de Acopio de la Papa y Coliseo Cubierto.

Deben permitir en su sección vial, la prelación peatonal, a partir de alternativas como la ampliación de los andenes sobre la sección para tráfico vehicular, el cambio de superficie lisa a superficie con textura, que permita disminución de velocidad y la peatonalización o semipeatonalización.

Se semi-peatonalizará el Parque Principal. Las vías conectoras del Espacio Público con prelación peatonal y semipeatonal a corto y mediano plazo son las siguientes:

- Carrera 10 en toda su extensión norte – sur (Especialmente Carrera 10 entre Calle 7 y Calle 10)
- Calles 7, 9, 10 11 y 12 hasta conectar con el Parque Lineal de la quebrada El Edén
- Calle 16 hasta conectar con el Parque Lineal del Río Piedras
- Carrera 8 entre Calle 9 y el tramo urbano de la vía hacia Las Teresas
- Calle 3B entre Carreras 10 y 11
- Carrera 9 entre Calles 11 y 13
- Carrera 11 entre Calles 11 y 13

#### **Artículo 108.1.4. Pares Viales Peatonales de los Parques Lineales del Río Piedras y la Quebrada El Edén**

##### **a. Par Vial Peatonal del Parque Lineal de la Quebrada El Edén**

Se constituyen en un par de vías o senderos peatonales a lo largo de la Quebrada El Edén, las cuales, permitan el cofinanciamiento del área para el Parque Lineal. Cumplen además las siguientes funciones:

- Permitir el recorrido peatonal de los pobladores a lo largo del parque lineal.
- Articular los dos sectores urbanos que tradicionalmente separó la quebrada: El Centro y El Edén – Nuevas Urbanizaciones.

##### **b. Par Vial Peatonal del Parque Lineal del Río Piedras**

Se constituye en un par de vías peatonales que discurren a lo largo del Río Piedras. El Estudio de Llanura de Inundación definirá el retiro y el área apta por donde podrá permitirse su construcción. De esta manera este par peatonal confinará el área de parque lineal, el que se conformará como parque de borde – urbano como amortiguamiento con futuros desarrollos hacia el costado nororiental.

#### **Artículo 108.1.5. Apertura de Nuevas Vías**

Se considera que se debe hacer énfasis en la apertura de las siguientes vías:

##### **1. A Corto Plazo:**

- Carrera 6 entre calles 11 y 10, empalme Serranías del Edén y Las Vegas.
- Empalme de la carrera 7 desde asoviva hasta serranías Edén. (Pavimentación y habilitación al tránsito vehicular y peatonal)

2000.02

- Empalme de carrera 8 con calle 15 sector Proleche
  - Empalme de calle 8 ente carreras 8 y vía calle 8 en la urbanización Manantial de Esperanza (adquisición e predio y empalme vías existentes)
2. A Mediano Plazo:
- Calle 8 entre carreras 8 y 10.
3. A Largo Plazo:
- Carrera 11 entre calles 5 y 8 conexión barrios mujeres tejiendo Unión, Santa María con Sector I. E. Pio XI y Coliseo cubierto E.R.A.
  - Carrera 4 entre calles 14 y VIA NACIONAL La Unión – la ceja (como desarrollo a los sectores futuros)
  - Carrera 11 entre calles 16 y 17 (Sector los Urreas) (como desarrollo a los sectores futuros)
  - Carrera 12 entre calles 15 y 17 (Sector los Urreas) (como desarrollo a los sectores futuros)
  - Carreras 14 entre calles 14 y 16 (como desarrollo a los sectores futuros)
  - Calle 14 entre sector “Los Urreas” y Variante municipal
  - Carrera 2 entre calles 13 y 13A (Sector la frontera)
  - Calle 17 entre Variante municipal y PTAP (Sector Villas del Rio como desarrollo del sector)

#### **Artículo 108.1.6. Pavimentación de Vías**

Las vías primarias se encuentran en su mayoría pavimentadas (adoquín de concreto, asfalto y concreto rígido), en cuanto a las vías secundarias será prioridad en su adoquinado la carrera 10 entre calles 3 y 3B como comunicación con el Barrio Progresar. En las vías terciarias se pretende llegar a un 100% en adoquinado en el corto plazo.

#### **Artículo 108.1.7. Centro de Comercio y Transporte**

Se plantea en el mediano plazo en el sector donde actualmente funciona la Plaza de Mercado la cual se encuentra subutilizada, en la salida hacia el Municipio de Sonsón.

### **Artículo 108.1.8. Implementación del Plan Vial Urbano**

Se requiere de la formulación del Plan Vial Urbano en el corto plazo que considere integralmente todos los componentes, teniendo como premisa fundamental la característica que tiene la cabecera como lugar de paso entre la Zona del Altiplano y el Suroriente del Departamento y de acuerdo con ello, el aumento futuro del tráfico intermunicipal para lo cual debe prepararse el municipio y su cabecera urbana.

Es necesario trascender el actual nivel e intervención urbana por medio de un Plan del Sistema Vial y del Espacio Público, que simultáneamente involucre planes sectoriales de mantenimiento y conservación de vías urbanas: parcheos, repavimentaciones, andenes señalización, etc.

### **Artículo 108.2. Componentes del Plan Vial y de Transporte en el Corregimiento de Mesopotamia**

Los componentes principales del Plan Vial son:

- La Vía Regional Actual
- Apertura de Nuevas Vías
- La Terminal de Transporte o área de recepción de pasajeros

#### **Artículo 108.2.1. Vía Regional Actual**

Conformada por los tramos acceso y salida a Abejorral (calle 10 entre carreras 10 y 12); y acceso y salida a La Unión (carrera 10 entre calles 10 y 13).

#### **Artículo 108.2.2. Apertura de Nuevas Vías**

Se considera que se debe hacer énfasis en la apertura de las siguientes vías:

1. A Corto Plazo:
  - Apertura de la Carrera 9, costado posterior de la Iglesia
  - Carrera 11 tramo norte (dos cuadras)
  - Calle 11, costado norte de la Placa Polideportiva y el Liceo
  - Calle 12, entre la Carrera 10 y la Carrera 11
  - A lo largo del Río El Cardal se plantea la construcción de un sendero peatonal articulado a la cancha de fútbol y el parque lineal.

#### **Artículo 108.2.3. Adoquinado de Vías**

Las vías primarias se encuentran todas adoquinadas, las vías secundarias serán prioridad en su adoquinado. En las vías terciarias se pretende llegar a un 100% en adoquinado. El

2000.02

proyecto más sobresaliente en este aspecto lo constituye el proyecto de pavimentación a corto plazo de la carrera 8A, sobre la cual se ubica el acceso principal de la Casa Campesina.

#### **Artículo 108.2.4. Terminal de Transporte**

A largo plazo se propone la construcción de una terminal de transporte o área de recepción de pasajeros en el marco del parque del Corregimiento.

### **CAPÍTULO 3. SISTEMA URBANO DE ESPACIO PÚBLICO**

#### **ARTÍCULO 109. Concepto**

Se define el espacio público como el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio urbano, así como el regulador de las condiciones ambientales del mismo y en armonía con los sistemas estructurantes generales del territorio municipal definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Se definen como elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público Urbano, los elementos naturales, artificiales y complementarios que a continuación se relacionan.

#### **ARTÍCULO 110. Sistema Urbano de Espacio Público**

Siendo el espacio público el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio urbano, así como el regulador de las condiciones ambientales del mismo y en armonía con los sistemas estructurantes generales del territorio municipal definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se definen como elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público Urbano, los siguientes elementos:

- Elementos Constitutivos Naturales
- Elementos Constitutivos Artificiales
- Elementos Complementarios

#### **Artículo 110.1. Elementos Constitutivos Naturales**

En el suelo urbano se encuentran grandes potencialidades naturales que aportan de manera significativa al espacio público, por tanto, se hace necesario rescatar esos elementos que pueden contribuir a la estructuración del sistema de espacio públicos de jerarquía urbana.

Son componentes naturales del sistema de espacio público urbano los pertenecientes al sistema hidrográfico urbano.

### **Artículo 110.1.1. Sistema Hidrográfico Urbano**

Forman parte de este sistema los elementos naturales relacionados con corrientes de agua, tales como ríos, quebradas y sus retiros y los elementos construidos relacionados con corrientes de agua, tales como canalizaciones, etc.

Las acciones de manejo de este sistema, que promoverán su consolidación como espacio público, estarán encaminadas a la conservación, protección y ordenamiento de sus áreas y elementos naturales constitutivos (ya que hacen parte de los suelos de protección ambiental del municipio), a la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales que buscan la preservación y recuperación de sus cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua, así como a su protección e impedirá procesos de ocupación ilegal de los cauces de dichas fuentes y de las que conforman el sistema hidrográfico de espacio público municipal, también a el mantenimiento de las obras de infraestructura que la conforman.

#### **a. En la Cabecera Municipal**

Los siguientes son los elementos que hacen parte de este sistema en la zona urbana:

- La Quebrada El Edén
- El Río Piedras
- El Caño sector el cementerio
- El Caño Progresar

#### **b. En el Corregimiento de Mesopotamia**

Si bien en el suelo urbano del Corregimiento de Mesopotamia, no hay grandes fuentes hídricas que se puedan catalogar como con potencialidades naturales que aporten de manera significativa al espacio público, se tienen en cuenta como tales algunas corrientes hídricas señaladas en los planos y que conjuntamente con el Río Cardal localizado en el suelo rural, conforman el sistema natural urbano – rural.

### **Artículo 110.2. Elementos Constitutivos Artificiales**

Se clasifican en tres categorías: las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro (tales como parques, plazas, los equipamientos, los antejardines de propiedad privada, etc.); las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público (elementos patrimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, arqueológicos, culturales, artísticos, etc.); los ejes de articulación del espacio público (áreas integrantes de sistemas de circulación peatonal y vehicular). Los siguientes son los elementos que hacen parte de este sistema en la zona urbana:

#### **Artículo 110.2.1. Áreas Articuladoras del Espacio Público**

Están representadas por los Parques Plazas, plazoletas, bulevares y zonas verdes.



También se constituyen como áreas articuladoras del Espacio Público, los equipamientos definidos en la Revisión y Ajuste del PBOT.

### Inventario de Espacio Público Municipal

#### ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE CABECERA MUNICIPAL

NOMBRE TIPO	tipo de espacio	ÁREA m <sup>2</sup>	Subtotal m <sup>2</sup>
Parque Principal	Parque	3.544,92	3.544,92
Bulevar	Parque	748,20	2.235,48
Bulevar	Parque	449,03	
Atrio Iglesia	Parque	1.038,25	
Parque Infantil	Parque	651,18	651,18
Parque Progresar Parque	Parque	528,68	528,68
Parque Serranías	Parque	762,69	762,69
Parque JOSAM	Parque	28.029,63	28.029,63
Parque Skate Barrio Unido Etapa II	Parque	1.046,60	1.046,60
Parque fondo Obrero	Parque	682,80	682,80
ZV Proleche	Zona Verde	153,22	1.204,22

ZV Proleche	Zona Verde	1.051,00	
ZV Convivir	Zona Verde	527,80	527,80
ZV Girasoles	Zona Verde	589,42	1.029,98
ZV Girasoles	Zona Verde	440,56	
ZV Serranías	Zona Verde	1.770,05	2.148,97
ZV Serranías	Zona Verde	378,92	
ZV Barrio Unido Etapa I	Zona Verde	673,48	673,48
ZV Manantial de Esperanza	Zona Verde	55,04	251,13
ZV Manantial de Esperanza	Zona Verde	65,25	
ZV Manantial de Esperanza	Zona Verde	41,50	
ZV Manantial de Esperanza	Zona Verde	89,34	
ZV Rio Piedras Zona Verde	Zona Verde	994,57	994,57
ZV Mujeres tejiendo Unión	Zona Verde	1.180,09	1.831,96
ZV Mujeres tejiendo Unión	andenes	651,87	

ZV Villa Sofía	Zona Verde	2.269,00	2.269,00
ZV Santa María	Zona Verde	913,40	1.294,23
ZV Santa María	Zona Verde	380,83	
ZV villas de Buenos Aires	Zona Verde	2.498,00	2.782,00
ZV villas de Buenos Aires	andenes	284,00	
ZV la Primavera	Zona Verde	1.253,84	3.222,86
ZV la Primavera	andenes	698,97	
ZV la Primavera	Parques lineales	1.152,01	
ZV la Primavera	parqueaderos	118,04	
Carrera 8 entre cdit y s.c.j.	andenes	480,00	480,00
<b>Andenes públicos existentes cabecera urbana</b>	<b>andenes</b>	<b>18.824,48</b>	<b>18.824,48</b>
<b>CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA</b>			
Parque Principal (incluye vías)		3.105,62	3.467,30
Parque Infantil		361,68	

2000.02			
andenes publicos existentes corregimiento		1.915,20	1.915,20
<b>AREA TOTAL</b>			<b>80.399,16</b>

### **Artículo 110.2.2. Áreas para la Conservación y Preservación de Obras de Interés Público**

Son patrimoniales, los elementos que por su valor e importancia en la memoria colectiva de los habitantes del municipio y/o por ser estructuradores de la identidad urbana merecen ser catalogados y preservados como bienes de interés cultural (elementos patrimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, arqueológicos, culturales, etc.). También hacen parte los elementos arquitectónicos de interés colectivo constituidos por inmuebles individuales tales como fachadas y cubiertas de valor patrimonial, que forman parte del alineamiento espacial vial.

#### **a. En la Cabecera Urbana**

En el municipio lo constituyen los siguientes elementos:

Lista Indicativa Patrimonio Cultural – Cabecera Urbana	
Tipo	Nombre
Arquitectónico	La casa del señor Luis Fernando Morales
	La antigua Casa Cural
	La casa de Maruja Mejía
	El Templo Nuestra Señora de Las Mercedes
	Capilla
Lista Indicativa Patrimonio Cultural – Cabecera Urbana	
Tipo	Nombre
	Las instalaciones del Teatro Real y el recinto del Concejo
	El Centro de Acopio
	El Centro de Bienestar del Anciano Conchita Osorio
	El antiguo Teatro Municipal
	El edificio de la Administración Municipal, el cual fue remodelado para mejorar su estructura arquitectónica
	Carrera 10 entre calles 10 y 11 (costado occidental)
Histórico	El Cementerio
Urbanístico	Sector Central entre las carreras 8 y 12 y las calles 9 a 14
	Quebrada El Edén. Tramo Urbano

2000.02

Natural urbano	Rio Piedras
----------------	-------------

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

### **b. En el Corregimiento de Mesopotamia**

En el suelo urbano de Mesopotamia lo constituyen los siguientes elementos:

Lista Indicativa Patrimonio Cultural – Corregimiento de Mesopotamia	
Tipo	Nombre
Arquitectónico	El Templo Nuestra Señora de La Inmaculada Concepción
	El Costado Sur del Parque principal
	El Costado sur de la Vía de salida hacia el Municipio de Abejorral
Natural urbano	Expresado principalmente en la gran cantidad de quebradas que se desprenden de la colina en donde se emplaza el centro urbano

Fuente: Revisión y Ajuste PBOT 2013

## **Artículo 110.2.3. Ejes de Articulación del Espacio Público**

Son elementos que permiten la conexión entre las áreas articuladoras del sistema de espacio público, los cuales están asociados principalmente al sistema de movilidad (ejes de circulación vehicular y peatonal).

### **a. Ejes de Circulación Vehicular y Peatonal en la Cabecera Urbana**

Los conforma el sistema vial municipal, permiten, además de la articulación con el sistema vial regional, el enlace de las áreas articuladoras del espacio público en la cabecera urbana del municipio y los elementos que los complementan. Éstos se dividen en tres grupos, los ejes principales, los ejes secundarios y los parques lineales de quebrada.

- Eje de Articulación del Espacio Público Vehicular y Peatonal Principal: Lo constituye la carrera 10, entre el Cementerio y el Parque Progresar, que a la vez se constituye en la Avenida de Los Estudiantes, porque a su vez articula equipamientos educativos, actuales y futuros. Es el principal eje de articulación de la movilidad, tanto peatonal como vehicular.
- Ejes de Articulación del Espacio Público Vehicular y Peatonal Secundarios: Constituyen éstos, las vías que conectan a los elementos articuladores del espacio público (parques, zonas verdes, equipamientos, elementos patrimoniales) entre sí, permitiendo una adecuada articulación de los distintos elementos que forman parte del sistema de espacio público. Hacen parte de estos elementos, las siguientes vías:
  - Tramo de la carrera 11 entre las calles 11 y 13.
  - Tramo de la carrera 9 entre las calles 11 y 13. Calle Real.
  - Tramo de la calle 10 entre las carreras 11 y el Parque de Serranías El Edén.
  - Tramo de la carrera 8 entre las calles 8 y el Parque JOSAM.

- Tramo de la calle 3B entre las carreras 10 y 11.
- Parques Lineales de Quebrada: Constituyen éstos elementos los corredores conformados por las quebradas y sus áreas de retiro, ubicados al interior del suelo urbano:
  - La Quebrada El Edén
  - El Río Piedras
  - El Caño Progresar

#### **a. Ejes de Circulación Vehicular y Peatonal en el Corregimiento de Mesopotamia**

Los conforma el sistema vial urbano, permiten, además de la articulación con el sistema vial municipal, el enlace de las áreas articuladoras del espacio público en la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia y los elementos que los complementan. Éstos se dividen en tres grupos, los ejes principales, los ejes secundarios y los parques lineales de quebrada.

- Eje de Articulación del Espacio Público Vehicular y Peatonal Principal: Lo constituye la carrera 10, entre la calle 12 y el Cementerio, que a la vez se constituye en el principal eje de articulación de la movilidad, tanto peatonal como vehicular.
- Ejes de Articulación del Espacio Público Vehicular y Peatonal Secundarios: Constituyen éstos, las vías que conectan a los elementos articuladores del espacio público (parques, zonas verdes, equipamientos, elementos patrimoniales) entre sí, permitiendo una adecuada articulación de los distintos elementos que forman parte del sistema de espacio público. Hacen parte de estos elementos, las siguientes vías:
  - Tramo de la carrera 10 entre calle 12 y el Cementerio.
  - La calle 10 entre la carrera 8, pasando por la carrera 12, cerca al antiguo Matadero. Vía de salida hacia Abejorral.
  - Tramo de la carrera 10 desde la calle 9 hasta la calle 7.
  - La calle 7 desde la carrera 10 hasta la carrera 9 y la carrera 9 desde la calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha.
- Parques Lineales De Quebrada: Constituyen éstos elementos los corredores conformados por las corrientes existentes y sus áreas de retiro, ubicados al interior del suelo urbano y en el suelo rural el Parque Lineal del Río El Cardal.

### **Artículo 110.3. Elementos Complementarios**

Son elementos constitutivos complementarios aquellos que hacen parte del amoblamiento, de la señalización y los demás elementos que hacen parte integral del espacio público, de conformidad con lo previsto en el artículo 5° del Decreto 1504 de 1998, o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Las áreas y elementos arquitectónicos artificiales y naturales de propiedad privada tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos son componentes del espacio público, aun en aquellos casos en que forman parte de bienes inmuebles de propiedad privada.

**ARTÍCULO 111. Red Hídrica: Red de Parques Lineales**

Los parques lineales se estructuran a partir de la red hídrica principal, delineando y consolidando nuevas dinámicas económicas y sociales con la apertura de estos como espacios al uso público, los cuales pueden ofrecer nuevas posibilidades y alternativas económicas orientadas con énfasis a nuevas modalidades de la actividad turística, que armonice y conserve los paisajes y elementos naturales patrimoniales.

El sistema de los parques lineales como articulador dentro del proceso de Ordenamiento Territorial define cintas y espacios conectores, los cuales son aglutinadores y amortiguadores de otros usos y actividades en el territorio municipal. Son la oportunidad para la convivencia armónica entre actividades diversas y la residencial, cohesionados a través de los espacios de desplazamiento, encuentro y contemplación que ofrecen los parques como paisajes integrales de fauna y flora nativa.

Con los parques lineales discurriendo por todo el territorio municipal, en lo urbano y lo rural, y supramunicipal, se accede a un “territorio sin fronteras”, cuya unión se hace visible y palpable a través del sistema hídrico, representando así un conjunto de hectáreas a desarrollar como un gran macroproyecto municipal y supramunicipal.

Los parques lineales de la Quebrada El Edén y el Río Piedras en La Unión, permitirán un desarrollo urbano de este municipio bajo nuevos conceptos, en donde prima la dimensión ambiental como garantía de una excelente calidad de vida urbana. El parque lineal del Río Piedras, de un carácter ecoturístico, será el patrimonio natural que envuelve y confina las actividades urbanas en La Unión. Este parque se convierte en un espacio conector público de los nuevos sectores urbanos; las nuevas urbanizaciones se articulan y disfrutan de servicios y equipamientos a través de él.

**ARTÍCULO 112. Red Urbana del Espacio Público, Desarrollo del Proyecto de Parque Lineal Urbano**

El parque lineal urbano, se ha definido como proyecto prioritario de espacio público en el municipio, en tanto sobre la cabecera urbana se presenta el mayor déficit de espacio público efectivo, mayor demanda espacial sobre las riberas de la red hídrica y aumento de asentamientos sobre las llanuras de inundación. El parque lineal urbano a su vez debe determinarse como sistema que articule espacios públicos alrededor de los cauces urbanos que confluyen a la quebrada y el río principal, como mecanismos de protección de la llanura de inundación y como nuevos espacios públicos para la población urbana. Se han planteado una serie de criterios para el desarrollo del proyecto de parque lineal urbano y su



2000.02

conceptualización y manejo como Espacio Estructurante del Ordenamiento Urbano del Municipio:

### **Artículo 112.1. Características del Parque Lineal Urbano**

- Es un nuevo espacio público, un nuevo patrimonio natural urbano.
- Debe conformar una “sutura urbana”.
- Nuevo ordenador de actividades urbanas: comercio, vivienda, servicio, industria, desplazamientos, equipamientos.
- Generador de nuevas actitudes frente al entorno natural y social.
- Permite la concentración de equipamiento colectivo con bajos índices de ocupación.
- Espacio público con oportunidad para generar renta por su carácter de centralidad urbana.
- Es una oportunidad para la valoración y construcción colectiva del hábitat urbano.
- Debe permitir el libre desplazamiento del público por los corredores del parque.

### **Artículo 112.2. Componentes del Parque Lineal Urbano**

- La red hídrica y la red vial y de espacios públicos como sistemas estructurantes del ordenamiento territorial son componentes principales del parque lineal.
- La división predial, la propiedad de la tierra, el plan vial, el plan maestro de saneamiento, el plan de espacio público son parte esencial del manejo del proyecto.
- El perfecto estado sanitario de la quebrada debe ser meta en el tiempo para el uso público.
- El mantenimiento de la forma natural del cauce y de la llanura como premisa.
- La afectación de los usos privados en favor del público.

### **Artículo 112.3. Lineamientos del Parque Lineal Urbano**

- El parque lineal urbano debe estar articulado al ordenamiento del territorio municipal y zonal.
- El parque lineal urbano debe constituirse en el eje estructurante de un sistema urbano de parques públicos; lineales alrededor de la red hídrica urbana y espacios abiertos de convocatoria: parques, plazas, plazoletas.
- Debe permitir, como espacio, el rescate de la interacción pública.
- Debe posibilitarse como condición para el desarrollo sostenible de la red hídrica.
- Debe permitir la articulación del paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos.

2000.02

- Debe articularse y ser eje del sistema de centros.
- Su esencia espacial debe ser la continuidad a lo largo de la red hídrica.

#### **Artículo 112.4. Construcción del Parque Lineal Urbano**

- La construcción colectiva debe ser condición prioritaria.
- Dar prelación a la ejecución de tramos embrionarios o pilotos como espacios de gran centralidad, accesibilidad, referencia colectiva, facilidad de adquisición de los terrenos.
- Gestión pública para involucrar a la mayor cantidad de actores ciudadanos en el parque.
- La ejecución del proyecto debe adelantarse por etapas.

#### **ARTÍCULO 113. La Propuesta del Proyecto de Parque Lineal Urbano**

Se ha considerado principalmente los siguientes aspectos:

#### **Artículo 113.1. Zonificación por Tramos del Parque Lineal Urbano**

Para proponer un carácter general al parque lineal urbano, se requiere articular la infraestructura a proponer a las demandas espaciales de cada sector en función de sus usos y actividades. Se busca con la propuesta de zonificación caracterizada por tramos, articular la propuesta de parque a la dinámica social, potencializar las condiciones naturales, “suturar las dos riberas” y permitir la “apropiación y adopción” de cada uno de estos tramos por las comunidades allí asentadas.

El carácter general del parque se propone como recreativo, en función de los usos principales a permitir. En este sentido se definen cinco tipos de zonas, para el Parque Lineal de la Quebrada El Edén, así:

1. Zona de Carácter Residencial Recreativo: Tramo del sector de confluencia de la Quebrada el Edén y el Río Piedras, longitud 280 mts.
2. Zona de Carácter Institucional – Recreativo: Tramo del sector Primer Puente y Urbanización El Edén, longitud 380 mts.
3. Zona de Carácter Comercial y de Servicios – Recreativo: Tramo del sector de la Urbanización El Edén y el puente aledaño al Estadero el Edén, longitud 180 mts.
4. Zona de Manejo Especial: Todo el sector central. Prevalece el carácter Institucional – Recreativo y el Manejo Especial.

### **Artículo 113.2. Criterios para el Diseño del Parque Lineal Urbano**

Además de considerar el carácter prevaleciente que debe tener el parque, se han planteado los siguientes criterios para el manejo formal de parque:

- La continuidad espacial a lo largo del recorrido por el área urbana.
- La continuidad y articulación a la trama urbana: articulación a la red vial y de espacios públicos urbanos y el manejo del concepto de “Sutura Urbana”.
- Alta accesibilidad a las áreas de parque, desde los diferentes sectores urbanos.
- El manejo de la morfología orgánica en armonía con las formas existentes del cauce y la ribera, articulado a los esquemas funcionales y ortogonales existentes.
- El manejo formal del confinamiento del parque a partir del mismo parque, como elementos de transición entre las actividades urbanas existentes y las actividades propias del parque como: parqueaderos, casetas y kioscos de información, venta de comestibles y otros, vegetación (árboles, arbustos, jardín, según el efecto deseado en cada zona).
- El manejo formal de los accesos al parque (según normas patrimoniales o lenguaje arquitectónico y urbanístico existente).
- Las diferentes zonas caracterizadas se articulan naturalmente sin demarcaciones espaciales.

### **Artículo 113.3. Lineamientos para el Manejo Ambiental del Parque Lineal Urbano**

En las fajas y corredores de amortiguamiento que protegen el recurso hidrográfico de las quebradas, se debe realizar la siembra de nueva vegetación y proteger la existente, para mejorar la conectividad biótica. En donde sea posible por sus condiciones topográficas, morfológicas y ambientales se adecuarán parques lineales, para el disfrute y goce pasivo de los retiros laterales de quebrada por la comunidad.

Las acciones en estos parques lineales deberán seguir los siguientes lineamientos:

- a. Deben realizarse acciones con un enfoque totalmente ambiental, buscando que se mejoren y restituyan las fajas de retiro para la protección de las corrientes hídricas y el mejoramiento de la conectividad biótica con la siembra de árboles, arbustos, pastos y gramas que se adecuen a las condiciones específicas, la adecuación de taludes con la repoblación de especies vegetales que los estabilicen y la construcción de muros de contención en ciertas áreas críticas.
- b. Los parques lineales deben propender por adecuaciones ambientales, donde no primen los pisos duros ni construcciones de otros elementos rígidos como kioscos, equipamientos y escenarios deportivos. Se propenderá por piso blando en aproximadamente un 80% del área. Así mismo, se debe buscar recreación de tipo pasiva con equipamientos adecuados a las condiciones topográficas de las zonas de interés.

2000.02

- c. Los árboles que se planten deben optimizar la generación de sombra para preservar el ambiente.
- d. Complementando las acciones ambientales en los parques lineales, se deben adecuar para el uso efectivo por la comunidad promoviendo la comunicación peatonal y el disfrute paisajístico y dotándolos de amoblamiento urbano apropiado para su función como espacio recreativo pasivo.

#### **ARTÍCULO 114.** Elementos de Enlace y Articulación del Sistema de Espacio Público Urbano y Rural

El enlace y articulación de los sistemas de espacio público urbano y rural está constituido por los elementos estructurantes de dichos sistemas: La Red Vial y La Red Hídrica Principal.

La articulación como instrumento del ordenamiento, se da entonces a partir de los sistemas vial y de transporte y del espacio público, permite las “continuidades territoriales”, tanto en la escala de la zona como en la escala municipal.

##### **Artículo 114.1. La Red Vial**

Articula los flujos y desplazamientos desde la cabecera urbana y la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia hacia las veredas y otros municipios, el manejo de la red vial principal en la escala municipal requiere involucrar y recuperar su función de espacio público que incluya espacios para todo tipo de tráfico: vehicular rápido y lento, peatonal, tracción animal, bicicletas, de acuerdo con la dinámica específica de cada cabecera en relación con los sectores rurales e intermunicipales. Así mismo debe incluirse como condición prioritaria el manejo paisajístico de las vías principales y de acuerdo con ello, la reglamentación para los asentamientos sobre los ejes viales, debe potencializar el tratamiento de retiros adecuados según la actividad, arborización, manejo de fachadas, bahías y zonas de maniobra, señalización. En general debe prevalecer el manejo de la Vía Paisajística, aún en las vías de alto tráfico vehicular.

##### **Artículo 114.2. La Red Hídrica Principal**

El parque lineal urbano articulado a la red zonal de parques lineales garantizará la continuidad y el enlace del sistema de espacio público municipal. El parque lineal urbano como proyecto de largo plazo y el parque lineal en la zona rural, permitirán al municipio contar con un gran sistema de parques diversos, según las dinámicas y potencialidades ambientales y sociales.

Los parques lineales se estructurarán a partir de la red hídrica municipal, delineando y consolidando nuevas dinámicas económicas y sociales con la apertura de estos como espacios al uso público, los cuales ofrecerán nuevas posibilidades y alternativas orientadas con énfasis a nuevas modalidades de la actividad turística, para armonizar y conservar los paisajes y elementos naturales patrimoniales.

**a. En la Cabecera Urbana**

El parque lineal de la Quebrada El Edén en todo su tramo urbano y su articulación con el parque lineal del Río Piedras, se constituyen en los enlaces del sistema de espacio público urbano y rural e intermunicipal.

**b. En el Corregimiento de Mesopotamia**

El parque lineal del Río Cardal en la zona rural, permitirán al suelo urbano de Mesopotamia contar con un sistema de espacio público natural, según las dinámicas y potencialidades ambientales y sociales.

**ARTÍCULO 115.** Tipos de Actuación sobre los Espacios Públicos Urbanos

De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana y de expansión urbana, se establecen tres tipos de actuación, que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

- **Actuación de mantenimiento:** Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.
- **Actuación de recuperación:** Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.
- **Actuación de generación:** Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas del municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

**ARTÍCULO 116.** Proyectos de Espacio Público

Los proyectos de espacio público incluyen aquellos de conservación del espacio público existente y los de construcción de espacio público propuesto.

**Artículo 116.1.** Conservación de Espacio Público Existente

- **Parque Recreativo JOSAM:** parque que paulatinamente se está terminando de acondicionar y que adicional a las instalaciones deportivas (Cancha de Fútbol, Pista de Patinaje) y recreativas (parque infantil) puede albergar un gran parque ecológico, este estaría ubicado entre las calles 7 y 4 entre carreras 8 y 7, y daría

cubrimiento a todo el sector urbano del municipio.

- Parques Infantiles: parque infantil de la Urbanización Serranías del Edén y el ubicado en el sector del Barrio Obrero, la idea es conservar y mantener dichos parques, que solo dan asistencia a estas dos urbanizaciones. Ubicados en la carrera 6 entre calles 11 y 12 y en la calle 16 con carrera 10A.
- Parque Principal: el actual como orgullo del municipio se propone conservarlo en igual belleza y sobriedad, está ubicado en el centro del municipio, entre las calles 10 y 11 y carreras 9 y 10.
- Formulación en el corto plazo del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento, de acuerdo con los lineamientos señalados en el sistema de espacio público del presente Acuerdo.

### **Artículo 116.2. Construcción de Espacio Público Proyectado**

Los proyectos de Espacio Público, son los espacios que deben tener los habitantes de la zona urbana para su esparcimiento. Los parques propuestos serán los siguientes, los cuales serán evaluados y validados en procesos de socialización comunitaria durante la formulación del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento.

#### **a. En la Cabecera Urbana**

##### **1. A Corto Plazo:**

- En Convivir y Progresar existen espacios para la adecuación de parques recreativos. Estos se harían a corto plazo y quedan ubicados entre las calles 5 y 3 y las carreras 11 y 12.
- En el sector de La Frontera se haría la placa polideportiva y parque ecológico en el espacio que existe, este también se haría en un corto plazo ubicado en las proyecciones de la calle 13 con las carreras 4 y 5.
- En el sector de Proleche se construirá un parque infantil en el lote que existe al frente de la planta procesadora, este lote es del municipio, esta proyección sería a un corto plazo, ubicado en la calle 14 con la carrera 7.

##### **2. A Mediano Plazo:**

- La esquina contigua al Coliseo de la carrera 10 con la calle 8, se afectaría como parqueadero, el cual serviría de anexo del Coliseo Cubierto Ernesto Ríos Arias, también en este mismo sector en lote que fue cedido al municipio se proyecta la construcción de una plazoleta, dicho lote queda junto a la Quebrada El Edén costado norte entre carreras 9 y 10.

##### **3. A Largo Plazo:**

- Parques Lineales: como espacios estructurantes, el más probable es el parque

de la Quebrada El Edén, además su colector contribuye en gran parte a este; y el otro el parque lineal del Río Piedras el cual se afectará con los retiros para la construcción del sendero y la efectiva arborización, estos dos parques en un espacio de un kilómetro.

**b. En el Corregimiento de Mesopotamia**

Se retoman los proyectos que estaban planteados en el Acuerdo 003 de 2000:

- Cancha de Fútbol y Parque Lineal del Río El Cardal. Deberá emprenderse el proyecto de construcción del Parque Lineal del Río El Cardal, conformado en una primera etapa por la construcción de la cancha de fútbol y el sendero peatonal, equipado para la estancia y paseos de la población.
- Zona Deportiva del Hogar Juvenil Campesino y frente calle 8 A con carrera 9

## **CAPÍTULO 4. SISTEMA URBANO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

### **ARTÍCULO 117. Concepto**

La prestación de los servicios públicos se constituye en el sistema de infraestructura básica que consolida y potencializa la estructura urbana para el establecimiento de usos y actividades dentro del marco de la sostenibilidad y la calidad de vida de la población actual y futura del municipio, así como para el desarrollo y aprovechamiento del suelo y de las ventajas competitivas del mismo.

Toda ciudad requiere garantizar la prestación adecuada de servicios públicos básicos, razón por la cual se deben determinar plenamente las áreas requeridas para la construcción de su infraestructura que atiendan convenientemente las demandas futuras. Los servicios públicos domiciliarios se definen como aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

### **ARTÍCULO 118. Redes Secundarias de Servicios Públicos Domiciliarios**

Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios son las que se extienden a través de las vías públicas del municipio y de las cuales se derivan directamente las acometidas o conexiones domiciliarias para cada uno de los suscriptores del servicio, ya se trate de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, teléfonos, internet o gas.

**Parágrafo. Especificaciones de las Redes.** Las especificaciones de cada una de estas redes (materiales, diámetros, calibres, aislamientos, cajas de derivación, de inspección, etc.) son las aprobadas e incorporadas a su operación por cada una de las empresas prestadoras del servicio, las cuales responden a su vez a los diseños de los planes maestros que tengan para el municipio.



2000.02

En el caso de que alguna o algunas de estas redes secundarias deban ser diseñadas y construidas por particulares (por ejemplo urbanizadores), estos deberán solicitar las especificaciones a la empresa respectiva, elaborar los diseños, obtener su aprobación y acometer por su cuenta la construcción de las mismas. Una vez terminados los trabajos, las redes se entregarán a la empresa, quien será en adelante su propietaria y se encargará de su mantenimiento.

#### **ARTÍCULO 119.** Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado

Se acogen las determinaciones de los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado, tanto de la cabecera urbana del municipio como de la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia, cuyo lineamiento fundamental es la estricta sujeción a la definición y clasificación del suelo, lo cual implica acoger y respetar los perímetros sanitario, urbano, de expansión urbana, que se establecen en el presente Acuerdo Municipal. Para la cabecera urbana del Municipio, es la Empresa de Servicios Públicos quien garantiza la oferta del recurso hídrico y para el Corregimiento de Mesopotamia, la Junta Administradora del Acueducto.

El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado garantizará la óptima calidad en la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico ambiental para las áreas delimitadas por el perímetro urbano y de expansión urbana, las cuales contemplan suplir desarrollos urbanísticos con previsión al año 2034 para la cabecera urbana y para el año 2035 para la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia.

#### **ARTÍCULO 120.** Infraestructura para Redes de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado

Para complementar la infraestructura existente en el Municipio en lo que a Redes de Servicios Públicos se refiere, se propenderá por el cumplimiento de los objetivos y acciones, para cada uno de los Servicios Públicos Domiciliarios según lo consignado en el presente documento.

Con el fin de planear las acciones en este aspecto en el año 2009 la Administración Municipal formuló el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA para la cabecera urbana y en el año 2010 el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA para la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia. Las principales acciones que deben implementarse y que se incluyen en el PBOT, son las siguientes:

##### **Artículo 120.1. Acueducto**

Las siguientes son las principales determinación para el servicio de acueducto en el municipio.

##### **Artículo 120.1.1.** Acueducto Cabecera Urbana

La prestación del servicio de suministro de agua potable en el municipio, depende de la calidad y cantidad de las fuentes de agua, del tratamiento que se le da al agua en la planta

2000.02

de potabilización y la infraestructura de distribución del agua hasta los usuarios. Otros aspectos fundamentales para brindar un servicio que se ajuste a los requerimientos y necesidades son el mantenimiento, operación e implementación de equipos, herramientas e insumos técnicos y humanos.

El sistema de abastecimiento de agua potable no funcionará adecuadamente y con suficiencia, si la operación y mantenimiento del mismo no se realiza acorde con las recomendaciones presentadas en el estudio del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA, para lo cual es necesario que la Empresa de Servicios Públicos y el Municipio, ejecuten las obras necesarias para la optimización del sistema de acueducto.

Se priorizan las siguientes acciones:

- Obras de diseño de la red de distribución
- Diseño tanque elevado en el municipio de La Unión PTAP La Guardería
- Renovación y optimización de redes
- Red contra incendio
- Impermeabilización interior, mediante la aplicación de una película de pintura plástica para evitar filtraciones.
- En la revisión del proyecto de PMAA se tendrá en cuenta la factibilidad frente a la posible ubicación de un sistema de tratamiento de agua potable continuo a la bocatoma y desarenado del acueducto del municipio en la vereda La madera

### **Artículo 120.1.2. Acueducto Corregimiento de Mesopotamia**

Se priorizan las siguientes acciones:

- Afectar los terrenos donde se encuentra la bocatoma, como zona de protección y zona restringida para compra por parte del municipio, mantenimiento de la planta de tratamiento del acueducto, y construcción otro tanque de almacenamiento a largo plazo. Además la ampliación, mantenimiento de las redes de acueducto, las vías que se tienen proyectadas a pavimentar deben contar con redes nuevas y con las conexiones domiciliarias organizadas para evitar posteriores reparaciones.

### **Artículo 120.2. Alcantarillado**

Las siguientes son las principales determinación para el servicio de alcantarillado en el municipio.

#### **Artículo 120.2.1. Alcantarillado Cabecera Urbana**

El alcantarillado de la cabecera municipal en su gran mayoría es obsoleto y necesita

2000.02

reposición y también debe sostenerse de la manera más adecuada el funcionamiento óptimo de la planta de tratamiento de aguas residuales PTAR. Se priorizan las siguientes acciones.

Acciones para la optimización y expansión del sistema de alcantarillado urbano:

- Descripción del trazado de redes
- Colector de la Quebrada el Edén
- Interceptor paralelo al Río Piedras

Acciones para la optimización del funcionamiento del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas del Municipio:

- En la formulación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA en el año 2009, el argumento que más prevaleció para la selección del sitio de ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR, fue el que consistió en que estos sistemas se ubiquen lo más lejos posible de las zonas residenciales, en un lote propiedad del municipio.
- En atención a lo anterior sigue vigente la recomendación del Componente General (Acuerdo 003 de 2000) en cuanto a los “Sitios de Localización Potencial de Rellenos Sanitarios y Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales Municipales”, según la cual los criterios para la ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales son los siguientes:
  - La infraestructura puede estar localizada dentro de las llanuras de inundación siempre y cuando la cota máxima de inundación no afecte los sistemas de tratamiento.
  - De ubicarse dentro de zonas de amenaza y riesgo implica construcciones resistentes a inundaciones, deslizamientos, avenidas torrenciales y sismos.

### **Artículo 120.2.2. Alcantarillado Corregimiento de Mesopotamia**

Se priorizan las siguientes acciones:

- Proyectar la construcción de las redes que sirvan de colector a todas las aguas negras del Corregimiento, construir la planta de tratamiento de las aguas residuales, rectificar las redes del Divino Niño, que tienen problemas de nivel en algunas viviendas, además que el mantenimiento, ampliación y cambio de las redes donde se tenga proyectos de pavimentación o adoquinado.

### **ARTÍCULO 121. Aseo**

Las siguientes son las principales determinación para el servicio de aseo en el

### **Artículo 121.1. Aseo Cabecera Urbana**

Se priorizan las siguientes acciones:

- Impulsar la separación en la fuente de los desechos sólidos.
- Impulsar y asesorar a grupos organizados para que ejecuten la operación de los programas de reciclaje en la zona urbana del municipio.
- Avanzar en la recuperación del 50% actual de residuos sólidos y alcanzar el 75%.
- En el mediano plazo, recuperar el 80% de los residuos reciclables.
- Manejar adecuadamente el relleno sanitario.
- Aplicar el Plan de Manejo Ambiental del Relleno Sanitario, obedeciendo a todas sus especificaciones.
- Mejorar los niveles de optimización del relleno sanitario para aumentar su vida útil.
- Mejorar la cobertura del servicio de recolección de desechos sólidos en la zona urbana del Municipio.

### **Artículo 121.2. Aseo Corregimiento de Mesopotamia**

Igualmente en la parte de aseo se manejará por parte de la Junta del Acueducto ó Empresa Prestadora de Servicios, utilizando el actual relleno sanitario del Municipio.

### **ARTÍCULO 122. Sobre la Empresa de Servicios Públicos de La Unión**

- Estrechar las relaciones entre las E.S.P. de La Unión y las otras E.S.P. de la Zona de Valles de San Nicolás.
- Mejorar los niveles de financiamiento de la E.S.P. de La Unión.

### **ARTÍCULO 123. Energía**

- Aplicar los costos reales a las tarifas de energía.
- Unificar los criterios para la estratificación socioeconómica de la población.
- Continuar prestando un buen servicio de energía con altas coberturas.
- Mantener la prestación de un buen servicio de alumbrado público.
- La Subestación de Energía se integrará a un polígono del Área de Protección de Infraestructuras API, localizada en el Corredor Vial Suburbano sobre la Vía hacia Sonsón o en cercanías de la Variante Nororiental a la vía Regional, cuya ubicación específica depende del trazado final de esta vía.

### **ARTÍCULO 124. Telefonía**

- Posibilitar la adquisición de este servicio a los sectores menos favorecidos socio

2000.02

económicamente.

- Disponer de nuevas líneas telefónicas y facilitar su adquisición.

#### **ARTÍCULO 125. Internet**

- Posibilitar la adquisición de este servicio a los sectores menos favorecidos socio económicamente.
- Disponer de nuevas conexiones y facilitar su adquisición.

#### **ARTÍCULO 126. Gas Natural**

- Promocionar este servicio por sus beneficios económicos para la población.
- Impulsar el uso del gas natural por red, como alternativas de ahorro energético para la población urbana.

## **CAPÍTULO 5. SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS**

#### **ARTÍCULO 127. Concepto**

Defínanse los equipamientos como los lugares de carácter público o privado destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación del municipio en su conjunto. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del municipio o de parte de él.

Los equipamientos son parte constitutiva del sistema de espacio público. Por ello deben funcionar como un sistema articulado al sistema general de espacio público. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y las construcciones de uso público y privado, en donde los habitantes hacen uso de algunos servicios, construyen relaciones y establecen identidad con el territorio.

La presencia de equipamientos tiene como condición esencial la de garantizar la funcionalidad de las áreas residenciales y la incorporación al desarrollo de los nuevos sectores propuestos, optando siempre por una propuesta articulada en la distribución de los mismos, sin desconocer que sus resultados dependen de acciones sectoriales, desde las entidades que se encargan de la educación, la salud y demás servicios necesarios para la comunidad.

#### **ARTÍCULO 128. Criterios para la Localización del Equipamiento Colectivo**

Constituyen el equipamiento colectivo y el espacio público, elementos estructurantes de la dinámica urbana, por lo que los criterios de localización (el dónde) se convierten en esenciales por sobre criterios cuantitativos (el cuánto) y criterios locativos y el amoblamiento (el cómo). En razón de la funcionalidad de la estructura urbana de la cabecera es necesario:

- Implementar nuevas políticas para la localización del equipamiento colectivo, que eviten la dispersión del mismo y estimulen su aprovechamiento por el mayor número de pobladores.
- Articular la localización del equipamiento colectivo y la red de espacios públicos al sistema vial de desplazamientos, evitando la desconexión de espacios de alta convocatoria pública y facilitando la accesibilidad desde todos los sectores urbanos con énfasis en los que se generan las mayores demandas.
- Generar una nueva conciencia ciudadana frente a la habilitación de nuevos espacios públicos, allí donde el uso y la apropiación privada han prevalecido, especialmente en los centros urbanos de la zona, en donde el espacio público ha quedado relegado a su mínima expresión espacial.
- Implementar los planes de equipamiento colectivo y espacio público como planes integrales urbanos, utilizando nuevas figuras como las Unidades de Actuación Urbanística y los Planes Parciales, evitando la construcción de grandes y costosas obras que finalmente resultan subutilizadas, de acuerdo con su carácter puntual y descontextualizado de población, requerimientos y entorno.
- Estimular la localización del equipamiento colectivo y el espacio público para parques y zonas verdes con criterios de centralidad con respecto a los asentamientos definidos en la propuesta de sectorización mediante las Unidades Espaciales de Funcionamiento urbanas.

#### **ARTÍCULO 129.** Inventario y Clasificación del Equipamiento Urbano Existente

A continuación se presenta el inventario y la clasificación del equipamiento urbano existente en el municipio.

#### **Artículo 129.1.** Inventario y Clasificación de Equipamiento en la Cabecera Urbana

Los equipamientos de la cabecera urbana del municipio de están conformados y clasificados así:

Identificación y Clasificación de los Equipamientos en la Cabecera Urbana				
Manz.	Predio	Nombre	Tipo	Clasificación
18	01	Administración municipal	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
18	01 y 02	Comando de policía	Fuerza Pública	Equipamiento Institucional
18	02 -03	Personería municipal	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
34	17	Casa de la cultura	Cultural	Equipamiento Social
34	17 - 18	Biblioteca Municipal	Cultural	Equipamiento Social

2000.02

34	02 -03	Comisaría de familia	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
34	03	Estación de bomberos	Prevención y atención de desastres	Equipamiento Institucional
34	08	Unised	Salud	Equipamiento Social
34	03	E.S.E. Hospital San Roque	Salud	Equipamiento Social
34	25	Registraduría	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
37	12	Teatro Municipal	Cultural	Equipamiento Social
37	12 - 11	Sede del Concejo Municipal	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
27	10	Capilla	Culto	Equipamiento Social
37	26	EPM Energía	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
12	15 y 16	Iglesia Nuestra Señora de	Culto	Equipamiento Social

**Identificación y Clasificación de los Equipamientos en la Cabecera Urbana**

Manz.	Predio	Nombre	Tipo	Clasificación
		las Mercedes		
18	02	Empresa de Servicios Públicos ESP La Unión	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
12	24	Colegio Cooperativo	Educativo	Equipamiento Social
29	41	Juzgado municipal	Administración de Justicia	Equipamiento Institucional
43	22	Saludcoop EPS	Salud	Equipamiento Social
20	25	I.E. Félix María Restrepo Planta I	Educativo	Equipamiento Social
20	09	Coredi	Educativo	Equipamiento Social
21	04 -03	Notaria	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
21	14	Oficina de atención al usuario de UNE EPM	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
		Cementerio La Unión	Sanitario	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
		Tanque Gas EPM	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
26	15	Centro Médico Alonso Jaramillo	Salud	Equipamiento Social
46	15	Iglesia Cristiana Centro de Fe y Esperanza	Culto	Equipamiento Social
46	27	Iglesia Pentecostal	Culto	Equipamiento Social
49	09	Fundación para el bienestar del niño FUNPABINI	Asistencia Social y Social comunitario	Equipamiento Social
		CDI (Antiguo Hogar grupal ICBF)	Asistencia Social y Social comunitario	Equipamiento Social
104		Estación electrificadora	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física



2000.02

53	15	Centro de Reciclaje	Servicios Públicos	Equipamiento de Infraestructura Física
4	2	Escuela Francisco de Paula Santander	Educativo	Equipamiento Social
4		Coliseo deportivo y Cultural Ernesto Ríos Arias	Recreación y Deporte	Equipamiento Social
4	2	Institución Educativa Pio XI	Educativo	Equipamiento Social
93	2	Centro de Acopio de papa	Alimentario	Equipamiento Económico
93	1	Parque JOSAM - JOAQUÍN SÁNCHEZ MARÍN	Recreación y Deporte	Equipamiento Social
93	1	Matadero municipal - Antigua	Sanitario	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
93	1	Plaza de mercado	Alimentario	Equipamiento Económico
01 (La Concha)		Centro de Bienestar del Anciano	Asistencia Social y Social Comunitario	Equipamiento Social
rural	Ver Plano Anexo	Planta de Agua Potable La Frontera	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
rural	Ver Plano Anexo	Planta de Agua Potable La Guardería	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
urbano	288 acacias	Planta de tratamiento de Aguas residuales	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

## **Artículo 129.2. Inventario y Clasificación de Equipamiento en el Corregimiento de Mesopotamia**

Según lo señalado en el presente Acuerdo sobre Equipamientos Colectivos, los equipamientos de la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia están conformados y clasificados así:

Identificación y Clasificación de los Equipamientos en la Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia				
Manz.	Predio	Nombre	Tipo	Clasificación
18		Iglesia Pentecostal Unida de Colombia	Culto	Equipamiento Social
18		Antenas celulares	Servicios públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
14		Antenas celulares	Servicios públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
13	1	Institución Educativa Marco Emilio López (Bachillerato)	Educativo	Equipamiento Social
13	4	Iglesia Nuestra Señora de La Inmaculada Concepción	Culto	Equipamiento Social
13	14,15,16,17	Cancha	Recreación y deporte	Equipamiento Social

2000.02

17	8	Institución Educativa Marco Emilio López(Primaria)	Educativo	Equipamiento Social
11	12	Comando de policía	Fuerza Pública	Equipamiento Institucional
11	03	Casa Campesina	Asistencia social y social comunitario	Equipamiento Social
07	16	Casa de la cultura	Cultural	Equipamiento Social
07	16	Corregiduría (Es una oficina dentro de la casa de la cultura)	Institucional Administrativo	Equipamiento Institucional
07	01	Hogar infantil ICBF	Asistencia social y social comunitario	Equipamiento Social
04	01	Centro de Salud	Salud	Equipamiento Social
19		Cementerio	Sanitario	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
20		Hogar Juvenil Campesino	Asistencia social y social comunitario	Equipamiento Social

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

### **Artículo 129.3. Sistema de Equipamientos**

Adóptese la siguiente jerarquización de acuerdo con la concepción de sistema y subsistema, donde “jerarquía” implica la introducción de sistemas en otros sistemas, y, en este caso, se pueden contemplar los equipamientos como un sistema definido a su vez como una “entidad caracterizada por ciertos atributos que tienen relaciones entre sí y están localizadas en un cierto ambiente -en este caso los lugares urbanos-, de acuerdo con un cierto objetivo”.

#### **Artículo 129.3.1. Sistema de Equipamientos en la Cabecera Urbana**

Teniendo en cuenta la cobertura y el ámbito de prestación de servicios, el equipamiento también se puede clasificar por niveles (según la política urbana), de cobertura nacional, regional, subregional, zonal, municipal, corregimental, zonal o barrial. El sistema de Equipamientos en el municipio se cataloga así:

**N/A:** significa que la cobertura de los equipamientos existentes no corresponde con la indicada en la tabla.

Sistema de Equipamientos Sociales – Cabecera Urbana						
Ámbito	Educación	Salud	Recreación y Deporte	Asistencia Social y Social Comunitario	Culturales	Culto
Zonal	N/A	Unised	N/A	N/A	N/A	N/A

2000.02

Corregimental	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Municipal	I.E. Félix María Restrepo Planta I Colegio Cooperativo Escuela Francisco de Paula Santander Institución Educativa Pio XI Core di	Saludcoop EPS E.S.E. Hospital San Roque Centro Médico Alonso Jaramillo	Coliseo deportivo y Cultural Ernesto Ríos Arias Parque JOSAM - JOAQUÍN SÁNCHEZ MARÍN	Centro de Bienestar del Anciano Fundación para el bienestar del niño FUNPABINI CDI (Hogar grupal ICBF)	Teatro Municipal Biblioteca Municipal Casa de la cultura	Iglesia Nuestra Señora de las Mercedes . Capilla. Iglesia Cristiana Centro de Fe y Esperanz a Iglesia Pentecos t al
Subregional	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Regional	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Sistema de Equipamientos Institucionales – Cabecera Urbana				
Ámbito	Institucional Administrativo	Administración de Justicia	Prevención y atención de desastres	Fuerza Pública
Zonal	N/A	N/A	N/A	N/A
Corregimental	N/A	N/A	N/A	N/A
Municipal	Administración municipal Registraduría Comisaría de familia Personería municipal Sede del Concejo Municipal Notaria	Juzgado municipal	Estación de bomberos	Comando de policía
Subregional	N/A	N/A	N/A	N/A
Regional	N/A	N/A	N/A	N/A

**Sistema de Equipamientos Económicos – Cabecera Urbana**

Ámbito	Alimentario
Zonal	N/A
Corregimental	N/A

**Sistema de Equipamientos Económicos – Cabecera Urbana**

Ámbito	Alimentario
Municipal	Centro de Acopio de papa Plaza de mercado
Subregional	N/A

Regional	N/A
----------	-----

Sistema de Equipamientos Físicos o de Infraestructura – Cabecera Urbana		
Ámbito	Servicios Públicos	Sanitarios
Zonal	N/A	N/A
Corregimental	N/A	N/A
Municipal	EPM Energía Empresa de Servicios Públicos ESP La Unión Oficina de atención al usuario de UNE EPM Tanque Gas EPM Estación electrificadora Centro de Reciclaje Planta de Agua Potable La Frontera Planta de Agua Potable La Guardería	Antiguo Matadero municipal - Cementerio La Unión
Subregional	N/A	N/A
Regional	N/A	N/A

### **Artículo 129.3.2. Sistema de Equipamientos en el Corregimiento de Mesopotamia**

Teniendo en cuenta la cobertura y el ámbito de prestación de servicios, el equipamiento también se puede clasificar por niveles (según la política urbana), de cobertura nacional, regional, subregional, zonal, municipal, corregimental, zonal o barrial. El sistema de equipamientos del Corregimiento de Mesopotamia se presenta en las siguientes tablas:

**N/A:** significa que la cobertura de los equipamientos existentes no corresponde con la indicada en la tabla.

Sistema de Equipamientos Sociales – Corregimiento de Mesopotamia						
Ámbito	Educación	Salud	Recreación y Deporte	Asistencia Social y Social Comunitario	Culturales	Culto
Zonal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

2000.02

Corregimental	Institución Educativa Marco Emilio López(Bachillerato) Institución Educativa Marco Emilio	Centro de Salud	Cancha	Casa Campesina Hogar infantil ICBF Hogar Juvenil Campesino	Casa de la cultura	Iglesia Nuestra Señora de La Inmaculada Concepción Iglesia Pentecostal
---------------	--	-----------------	--------	--	--------------------	---

**Sistema de Equipamientos Sociales – Corregimiento de Mesopotamia**

Ámbito	Educación	Salud	Recreación y Deporte	Asistencia Social y Social Comunitario	Culturales	Culto
	López(Primaria)					Unidad de Colombia
Municipal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Subregional	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Regional	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

**Sistema de Equipamientos Institucionales – Corregimiento de Mesopotamia**

Ámbito	Institucional Administrativo	Fuerza Pública
Zonal	N/A	N/A
Corregimental	Corregiduría (Es una oficina dentro de la casa de la cultura)	Comando de policía
Municipal	N/A	N/A
Subregional	N/A	N/A
Regional	N/A	N/A

**Sistema de Equipamientos Físicos o de Infraestructura – Corregimiento de Mesopotamia**

Ámbito	Servicios Públicos	Sanitarios
Zonal	N/A	N/A
Corregimental	Antenas celulares	Cementerio
Municipal	N/A	N/A

Subregional	N/A	N/A
Regional	N/A	N/A

#### **Artículo 129.4. Centros de Equipamiento Colectivo**

Se propenderá por el reforzamiento de los siguientes Centros de Equipamiento Colectivo:

- **Sector Centro:** Se plantea el estímulo a la articulación del equipamiento Cívico Institucional existente alrededor del parque principal, el Coliseo y las Instituciones Educativas, al Parque Lineal El Edén y la Nueva Institución Educativa y Cultural en la UEF Nuevas Urbanizaciones.
- **Sector El Edén:** Se plantea como énfasis en este sector la consolidación del centro de equipamiento del sector del Centro de Acopio, en donde el proyecto más sobresaliente es el Parque JOSAM, como espacio público y Equipamiento de escala municipal. También se proyecta la construcción del Centro de Comercio y de Transporte en el predio de la Plaza de Mercado que hoy en día se encuentra subutilizada. Así mismo el carácter del sector, debe ser la articulación espacial con los sectores Central, Nuevas Urbanizaciones y La Frontera a partir del Parque Lineal El Edén.
- **Sector La Frontera:** Como centro de equipamiento se plantea el tramo del parque lineal del Río Piedras y su confluencia con el Parque Lineal de la Quebrada Edén, como equipamiento recreativo localizado sobre el área del Parque propuesto en dicha confluencia.
- **Sector Nuevas Urbanizaciones:** Se plantea la articulación espacial con los sectores Centro y El Edén. Se proyecta la construcción de la Nueva Institución Educativa y Cultural del Municipio de La Unión.

#### **Artículo 129.5. Construcción de Equipamiento Colectivo**

En general, la propuesta de consolidación y conformación de los centros de equipamiento se dimensiona en el corto, mediano y largo plazo, en razón a estar determinados por proyectos específicos, de equipamiento y de espacio público, con énfasis en el proyecto de construcción de los Parques Lineales Urbanos.

#### **ARTÍCULO 130. Equipamiento Urbano Proyectado**

A continuación se presenta el equipamiento urbano proyectado para el municipio.

### **Artículo 130.1. Equipamiento Proyectado en la Cabecera Urbana**

Defínanse como nuevos equipamientos, los siguientes equipamientos sociales y de infraestructura física o de infraestructura:

Identificación y Clasificación de Nuevos Equipamientos en la Cabecera Urbana				
Manz.	UEF	Nombre	T	Clasificación
081	Nuevas Urbanizaciones	Nueva sede para la Institución Educativa Felix María Restrepo	Educativo	Equipamiento Social
	El Edén	Ampliación Planta de tratamiento de aguas residuales y relleno, escombrera, optimización del sistema de almacenamiento del	Servicios Públicos	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
	Centro, Nuevas Urbanizaciones, El Edén, La Frontera	Parques lineales sobre la quebrada el Edén y el Río Piedras	Espacio Público	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
	La frontera, El Edén	Variante Municipal	Transporte	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
	El Edén	Nuevo hospital San Roque	Salud	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
	Nuevas urbanizaciones, El edén	Construcción de viviendas de interés social	Vivienda	Equipamiento Social
93	El Edén	Centro de Comercio y Transporte	Transporte	Equipamiento Físico o de Infraestructura Física

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

Así mismo, se conservan las determinaciones sobre los siguientes equipamientos sociales y de infraestructura física o de infraestructura:

- Placa polideportiva del sector de La Frontera.

### **Artículo 130.2. Equipamiento Proyectado en el Corregimiento de Mesopotamia**

Se conservan los equipamientos propuestos en el Acuerdo 003 de 2000, PBOT, dado que no se han construido, los cuales serán evaluados y avalados por la comunidad en



2000.02

procesos de participación, cuando se formule el Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento, tal como se ha señalado en el presente Acuerdo.

- **Salud y Asistencia Social:** Con la proyección que tiene el Corregimiento el Puesto de Salud es la solución, solo que este debe ampliarse paulatinamente de acuerdo a la planeación y las necesidades del servicio.
- **Educativo:** En la Institución Educativa Marco Emilio López (Secundaria) de Mesopotamia, se plantea su ampliación a mediano plazo en el patio contiguo. En la Institución Educativa Marco Emilio López (Primaria), el mantenimiento y la ampliación de esta. Con el Hogar Juvenil Campesino, la remodelación y adecuación, en la Casa de La Cultura se proyectó mantenimiento y si es posible ampliación paulatina.
- **Deportivo:** Coliseo, en el lote contiguo al Hogar Juvenil Campesino, sin graderías ni cubierta, la placa polideportiva de la Institución Educativa Marco Emilio López (Primaria), reconstruirla, y en el largo plazo un Centro de Desarrollo Integral para la Infancia, también a un mediano plazo la construcción del Gimnasio.
- **Institucional:** Auditorio del Corregimiento, construirlo en el Parque Principal. Los demás sitios Institucionales permanecerán iguales con los respectivos mantenimientos.

## CAPÍTULO 6. PATRIMONIO URBANO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

### ARTÍCULO 131. Zonas para Conservación de los Conjuntos Históricos Culturales Urbanos

Los conjuntos históricos y culturales de una población se constituyen en su patrimonio y de acuerdo con su valoración debe garantizarse su mantenimiento y cuidado en el tiempo, como legado de identidad para generaciones presentes y futuras. En la Zona de Valles de San Nicolás existen importantes inmuebles de valor histórico y cultural, sobre los cuales existen algunos estudios de inventario y valoración patrimonial pero en general los municipios no cuentan con estos estudios y sólo se encuentran algunos listados de bienes con algún valor patrimonial, casi todos ellos localizados en las cabeceras urbanas.

En la Revisión y Ajuste del PBOT, se retoman y se incorporan todos los bienes materiales o tangibles, en sus componentes natural e inmueble identificados en la formulación inicial del PBOT.

### **Artículo 131.1. Patrimonio en la Cabecera Urbana**

De acuerdo con la Ley, el patrimonio inmueble lo constituyen las edificaciones aisladas y los sectores, los espacios públicos de valor urbanístico, arquitectónico, estético, histórico, documental o referencial y el patrimonio arqueológico localizado en el territorio municipal los cuales deberán ser objeto de protección patrimonial.

El patrimonio arquitectónico y urbanístico, permite generar alternativas para crear nuevas ventajas competitivas para el sector del turismo y en general para frenar el proceso de arrasamiento de construcciones patrimoniales en aras del modernismo y desarrollo y mantener vivos los lazos de la población con su historia y su espacio.

De acuerdo con la identificación de bienes inmuebles y urbanos de valor patrimonial, se hace la siguiente clasificación:

#### **Artículo 131.1.1. Patrimonio Arquitectónico**

Defínanse como Bienes de Valor Patrimonial Arquitectónico los siguientes:

- La Casa del señor Luis Fernando Morales en el cruce de la carrera 9 con la calle 11, (Cra 9 N°10-80)
- La Antigua Casa Cural (calle 10 N° 9-39),
- La Casa de Maruja Mejía en la calle 10 entre carreras 9 y 10,
- El Templo Nuestra Señora de Las Mercedes y la Capilla en el Parque Principal, (Cra. 10 con Calle 11)
- Las instalaciones del Teatro Real y el Recinto del Concejo (carrera 9 entre calles 12 y 13),
- El Centro de Acopio (calle 9 N° 6-57),
- El Centro de Bienestar del Anciano Conchita Osorio (vereda La Concha, kilómetro 1 vía La Unión-La Ceja),
- El edificio de la Administración Municipal, el cual fue remodelado para mejorar su estructura arquitectónica.
- Carrera 10 entre calles 10 y 11 (costado occidental)

**Parágrafo.** Estos inmuebles señalados en el Acuerdo 003 de 2000 se conservan, y se incluyen en la Lista Indicativa, señalada más adelante según lo determina la Ley 1185 de 2008 y en el Decreto 763 de 2009 para evaluar la pertinencia de su continuidad en la lista y la necesidad o no de realizar la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección- PEMP.

#### **Artículo 131.1.2. Patrimonio Histórico**

Como Patrimonio histórico se considera El Cementerio.

#### **Artículo 131.1.3. Patrimonio Urbanístico**

La trama en forma de damero articulada a la existencia de inmuebles de valor patrimonial, indican la necesidad de conservar dicha conformación urbanística como patrimonio.

Adóptese como Patrimonio Urbanístico el Sector Central entre las carreras 8 y 12 y las calles 9 a 14 como sector de conservación del Patrimonio Urbanístico.

#### **Artículo 131.1.4. Patrimonio Natural**

En la cabecera urbana se determinan como zonas de conservación del Patrimonio Natural, a las llanuras aluviales del Río Piedras y la Quebrada El Edén principalmente, definidas como áreas para el uso recreativo como parques lineales.

- Quebrada El Edén: Una franja de terreno de 15 metros paralela a lado y lado en su tramo urbano según el estudio de la Llanura de Inundación, incorporado en la Revisión y Ajuste del PBOT.
- Río Piedras: Una franja de terreno de 30 metros paralela a lado y lado la cual sería destinada a un parque lineal y variante regional.

Además en el municipio se cuenta con múltiples atractivos de carácter natural, sujetos a declararse como Patrimonio Natural Municipal:

- En el área urbana se destaca el Mirador llamado Morro Puto o Morro de la Cruz.

#### **Artículo 131.2. Patrimonio en el Corregimiento de Mesopotamia**

De acuerdo con la identificación de bienes inmuebles y urbanos de valor patrimonial, se hace la siguiente clasificación:

#### **Artículo 131.2.1. Patrimonio Arquitectónico**

El patrimonio arquitectónico, expresado en las viviendas del costado sur del parque principal, costado sur de la vía de salida a Abejorral y la Iglesia, así:

- La Iglesia de Nuestra Señora de la Inmaculada Concepción
- La carrera 10 entre calles 9 y 10
- La calle 9 entre carrera 9 y 10
- La calle 10 entre carrera 10 y 11

2000.02

- La casa propiedad del Señor Juvenal Osorio
- La casa propiedad de la señora Celina Álvarez

### **Artículo 131.2.2. Patrimonio Urbanístico**

Adóptese como Patrimonio Urbanístico el Sector del Parque entre las Cras 9 y 10 y las calles 9 y 10 como sector de conservación del Patrimonio Urbanístico.

### **Artículo 131.2.3. Patrimonio Natural**

El patrimonio natural está expresado principalmente en la gran cantidad de quebradas que se desprenden de la colina en donde se emplaza el centro urbano, que requieren de su conservación y protección como elementos paisajísticos para el disfrute de su población.

### **ARTÍCULO 132. Lista Indicativa de Bienes de Valor Patrimonial**

Adóptese la Lista Indicativa con los inmuebles señalados a continuación según el tipo patrimonial identificado en el Suelo Urbano:

Lista Indicativa Patrimonio Cultural		
CABECERA URBANA		
Tip	Nombre	localización
Arquitectónico	La Casa del Señor Luis Fernando Morales	cruce de la carrera 9 con la calle 11
	La Antigua Casa Cural	(calle 10 N° 9-39)
	La Casa de Maruja Mejía	calle 10 entre carreras 9 y 10
	El Templo Nuestra Señora de Las Mercedes	Costado Sur del Parque principal
	Capilla	Costado Norte
	Las instalaciones del Teatro Real y el Recinto del Concejo	(carrera 9 entre calles 12 y 13)
	El Centro de Acopio	(calle 9 entre carreras 6 y 7)
	El Centro de Bienestar del Anciano Conchita Osorio	(vereda La Concha, kilómetro 1 vía La Unión-La Ceja)
	El edificio de la Administración Municipal, el cual fue remodelado para mejorar su estructura arquitectónica	(Carrera 10 entre calles 10 y 11)
	(Carrera 10 entre calles 10 y 11)	(Carrera 10 entre calles 10 y 11)
Histórico	El Cementerio	(calle 10 con carrera 17)
Urbanístico	Sector Central entre las Cras 8 y 12 y las calles 9 a 14	
Natural urbano	Quebrada El Edén. Tramo Urbano	Franja de 15 metros a cada lado
	Rio Piedras	Franja de 50 metros
CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA		
Tip	Nombre	localización
	La Iglesia de Nuestra Señora de la Inmaculada Concepcion	

2000.02

Arquitectónico	La carrera 10 entre calles 9 y 10	
	La calle 9 entre carrera 9 y 10	
	La calle 10 entre carrera 10 y 11	
	La casa propiedad del Señor Juvenal Osorio	
	La casa propiedad de la señora Celina Álvarez	
Urbanístico	Sector del Parque entre las Cras 9 y 10 y las calles 9 y 10	
Natural urbano	quebradas que se desprenden de la colina en donde se emplaza el centro urbano	Franja de 15 metros a cada lado

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

## CAPÍTULO 7. ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA VIVIENDA URBANA

### ARTÍCULO 133. Estrategias y Áreas para Vivienda Urbana

Las condiciones generales para vivienda en el territorio municipal, tanto en suelo urbano como rural y de desarrollo restringido, se plantea en términos de mejoramiento del nivel de vida de la población municipal a partir de la intervención del hábitat en general, pero partiendo fundamentalmente del acceso a la vivienda en condiciones de calidad y seguridad, y en busca del mejoramiento integral el estado de los barrios y asentamientos de origen informal permitiendo su regularización y legalización.

La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con:

- Los asentamientos humanos deberán estar localizados en suelos aptos, que no estén ubicados en zonas catalogadas como de amenaza y riesgo, y por lo tanto que sean ambientalmente sostenibles.
- Una adecuada cobertura de servicios públicos domiciliarios.
- El manejo de densidades equilibradas en relación con las condiciones de accesibilidad, de movilidad y transporte.
- Su articulación con equipamientos complementarios a través de un sistema de espacios públicos artificiales y verdes en condiciones seguras y cómodas.
- El uso residencial prima en las zonas residenciales y se privilegiará su localización en relación con otros usos.
- La articulación e integración del suelo urbano, rural a través de los sistemas de movilidad y transporte y de espacio público peatonal y vehicular.

### ARTÍCULO 134. Políticas

Se adoptan las siguientes políticas para la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP:

- Promover la construcción de vivienda digna cumpliendo las normas urbanísticas.

2000.02

- Desarrollar Programas de Vivienda Básica y Lotes con Servicios.

**ARTÍCULO 135.** Instrumentos de Gestión

Instrumentos de Gestión para la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP:

- Promover la organización de Grupos Asociativos de Vivienda.
- Prestar asesoría profesional a los programas de vivienda de grupos por autoconstrucción.
- Promover la inversión privada.
- Fortalecer la Dependencia o Secretaría encargada del tema de Vivienda en el Municipio.
- Gestionar el acceso a recursos del Ministerio de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar y otras entidades ó instituciones.

**ARTÍCULO 136.** Mecanismos para la Reubicación de los Asentamientos en Zonas de Alto Riesgo

Son mecanismo para la reubicación de asentamientos en zonas de alto riesgo:

- Crear el Banco Inmobiliario.
- Gestionar subsidios y recursos Municipales, Departamentales y Nacionales.
- Inscribir proyectos en los organismos correspondientes.
- Crear una base de entidades y organismos financieros cuyos objetivos sean la construcción de vivienda.

**ARTÍCULO 137.** Proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria

Se anotó en el Componente General del Plan que, al no poseer una información confiable o aceptable del real déficit existente de VIS y VIP en el Municipio, una acción estratégica básica a desarrollar consiste en “elaborar y mantener actualizado un censo sobre el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, urbano y rural, para la aplicación de los recursos disponibles para tal fin”.

Mientras tanto, para lograr una aproximación que permita apreciar el tamaño del problema, se puede partir de la información del SISBEN, teniendo en cuenta sopesarla de tal manera que el dato final no aparezca inflado por factores subjetivos surgidos de la necesidad de aparentar pobreza. Y el área requerida para el propósito de albergar la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP faltante en el Municipio (bajo los supuestos y consideraciones anteriores) es entonces la necesaria para alcanzar una densidad máxima entre 90 y 95 viviendas por hectárea (o aproximadamente 400 habitantes/ha), adicionándole al total de área resultante un 10% más como factor de seguridad.

**ARTÍCULO 138.** Áreas para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria

Respecto a la localización de los terrenos factibles de destinar a Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP, se deben conjugar dos condiciones:

- Que los terrenos no sean los de muy alto precio en el territorio urbano.
- Que no por esta condición se vaya a producir una odiosa segregación social que condene a los más pobres a vivir en los sitios más inadecuados.

Según el párrafo único del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, “las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda”.

**Parágrafo 1.** Se entiende por Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos o que presentan condiciones de vulnerabilidad social.

**Parágrafo 2.** Para los fines de este artículo se conservan los lotes definidos por el Acuerdo 003 de 2000 para Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP que aún no han sido desarrollados y que se encuentran en la zona delimitada entre las calles 5 y 8, y entre las carreras 10 y 12.

**Parágrafo 3.** En proyectos localizados en zonas cuyo tratamiento sea Desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana se deberá disponer, según lo definido en el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, o la norma que la modifique, o la sustituya de al menos un 25% del área útil de cada Plan Parcial para Vivienda de Interés Social (VIS) o un mínimo del 15% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Sin embargo, en atención a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 0075 de 2013 en los municipios con población urbana superior a 100.000 habitantes y en los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes el porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), será de mínimo el 20% en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana.

**Parágrafo 4.** En general y para permitir el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP, según lo requerido por la Ley 388 de 1997 se debe disponer, de las normas que permitan el desarrollo de esta tipología de vivienda, especialmente en términos de las densidades, índices de ocupación, áreas de la vivienda, obras de urbanización, y con énfasis, posibilitar el desarrollo de la vivienda progresiva que permita a sus propietarios la ampliación y mejoramiento en el tiempo, sin que se restrinja y sacrifiquen las áreas comunes destinadas al equipamiento colectivo requerido y el espacio público.



**Parágrafo 5.** Según el artículo 2 del Decreto 0075 de 2013, siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en el programa de ejecución del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal se podrá localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata este mismo Decreto.

**ARTÍCULO 139.** Áreas para Vivienda en la Cabecera Urbana

Son zonas residenciales las siguientes UEF:

- UEF La Frontera: ZU\_03, UEF La Salida: ZU\_02, UEF El Edén: ZU\_04 (subsector norte), UEF Nuevas Urbanizaciones: ZU\_05, y UEF Peñas: ZU\_06.

Así mismo, debe recordarse que en los siguientes suelos de expansión urbana se define el uso residencial como el principal:

- Suelo de Expansión Urbana SEU\_01: Salida a Peñas
- Suelo de Expansión Urbana SEU\_02 Salida La Ceja
- Suelo de Expansión Urbana SEU\_03 Sector la Frontera

**ARTÍCULO 140.** Áreas para Vivienda en el Corregimiento de Mesopotamia

Las zonas para Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP, son las siguientes:

1. A Corto Plazo: Se definió colocar como zona de vivienda los actuales solares y espacios dentro del Corregimiento. En Vivienda de Interés Social los actuales espacios de las urbanizaciones COAMES Y El Divino Niño.
2. A Mediano Plazo: A mediano plazo las zonas contiguo a la actual urbanización Divino Niño, costado norte sector de La Palma y el lote al frente de la Casa de La Cultura.
3. A Largo Plazo: Se plantea un lote, localizado en el costado noroccidental de la cabecera (sector de La Frontera) según las demandas existentes y la dotación de infraestructura de servicios.

## **CAPÍTULO 8. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA URBANA**

**ARTÍCULO 141.** Sectorización Área Urbana y de Expansión Urbana

La sectorización urbana como instrumento, permite delimitar sectores urbanos y determinar las áreas morfológicas homogéneas entendidas como las zonas que tienen características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, vías, equipamiento y demás usos y actividades así como por los usos e índices derivados de su trama urbana original. Esta

2000.02

facilita la normatización de los usos del suelo, de acuerdo con las políticas urbanas de orden macro, en un espacio de menor escala urbana y la dotación de equipamiento colectivo según los requerimientos del sector.

**ARTÍCULO 142.** Criterios para la Definición de las Zonas Urbanísticamente Homogéneas - UEF

Los siguientes, son los principales criterios tenidos en cuenta al identificar las zonas homogéneas en el suelo urbano del Municipio:

- Topografía y otros condicionantes de carácter natural
- La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano
- Las características y unidad de la trama urbana
- Condiciones de uso del suelo y transformación del mismo
- Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado
- Servicios públicos domiciliarios
- Sistema de espacialidades públicas y equipamientos

**ARTÍCULO 143.** Clasificación de las Zonas Homogéneas – UEF

Luego de identificar, delimitar y caracterizar las zonas homogéneas para el análisis de las dinámicas territoriales en el suelo urbano, estas zonas se clasifican de acuerdo a las características, dinámicas y/o tendencias de cada una de ellas, con el propósito de orientar la reglamentación futura de su desarrollo urbanístico en coherencia con las normas de ordenamiento territorial vigentes.

**Artículo 143.1. Clasificación General de las Zonas Homogéneas - UEF.**

Esta clasificación permitirá la articulación directa con los tratamientos y los aprovechamientos urbanísticos que se propongan a partir de este análisis. De acuerdo a las características, dinámicas y/o tendencias de cada una de las zonas homogéneas, se clasifican en de acuerdo a lo siguiente:

- Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico:** Aquellas zonas o inmuebles declarados bienes de interés cultural en cualquiera de sus categorías establecidas por las normas que rigen el patrimonio cultural.
- Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad:** Aquellos sectores dentro del suelo urbano que presentan tanto un desarrollo adecuado al modelo de ordenamiento territorial como un funcionamiento urbano articulado y coherente con este modelo, catalogadas como de niveles 1, 2 y 3.
- Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado:** Aquellos sectores del municipio

2000.02

desarrollados de forma incompleta o en condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

- d. **Zonas con potencial de transformación:** Aquellos sectores urbanos que requieren modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo.
- e. **Zonas urbanizables no urbanizadas:** Aquellos sectores que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

### **Artículo 143.2. Clasificación Específica de las Zonas Homogéneas – UEF en la Cabecera Urbana**

Obedeciendo a los criterios anteriores y consecuentes con las dinámicas actuales de la zona urbana para el Municipio, se tienen 6 zonas homogéneas cuyas principales características son:

- a. **Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico:** Corresponde a las diferentes categorías de Patrimonio identificadas en el Municipio: Arquitectónico, histórico y urbanístico.
- b. **Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad:** A esta clasificación pertenecen las seis (6) zonas homogéneas o UEF identificadas. Su diferenciación se verá reflejada en los Tratamientos que les serán asignados y que serán presentados más adelante.

**Parágrafo.** Estas zonas han sido identificadas con un código y un nombre que permiten una clara lectura y ubicación territorial. Se entenderá que cuando se habla de Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF se está hablando de Zonas Homogéneas.

**ARTÍCULO 144.** División en Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF Urbanas  
La adecuada identificación y delimitación de las zonas homogéneas es la primera etapa para un proceso de análisis territorial que permita obtener grupos de zonas con características similares las cuales se puedan reglamentar de manera específica atendiendo a sus realidades, de esta manera se pueden definir los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos por zonas o polígonos coherentemente delimitados de acuerdo a los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Las siguientes son las Zonas Homogéneas o UEF del área urbana del Municipio:

Zonas Homogéneas – Cabecera Urbana		
Clasificación	UEF	Código
Zonas urbanística y funcionalmente	Centro	ZU_01
	La Salida	ZU_02
	La Frontera	ZU_03

2000.02

definidas y con tendencia a la estabilidad	EL Edén	ZU_04
	Nuevas Urbanizaciones	ZU_05
	Peñas	ZU_06
Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico	Corresponde a las diferentes categorías de Patrimonio identificadas en el Municipio: Arquitectónico, histórico, y urbanístico	
Fuente:Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)		

Áreas de las Zonas Homogéneas – UEF – Cabecera Urbana			
Nombre de la UEF	Área (mts2)	Área (Has)	%
Centro (ZU_01)	183.061,45	18,3	9,86
La Salida (ZU_02)	286.504,46	28,65	15,43
La Frontera (ZU_03)	242.736,16	24,27	13,07
El Edén (ZU_04)	564.909,74	56,49	30,42
Nuevas Urbanizaciones (ZU_05)	234.417,51	23,44	12,62
Peñas (ZU_06)	345.317,79	34,53	18,60
TOTAL	1.856.947,10	185,69	100,0

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2018)

### **Artículo 144.1. UEF Centro: ZU\_01**

Está delimitada por la Quebrada El Edén en el costado sur y la calle 13 al costado norte, y por la carrera 8 al costado oriental y la carrera 12 al costado occidental.

Constituye el sector de desarrollo tradicional en el municipio, contienen el área de conservación del patrimonio urbanístico, expresado en su trama ortogonal y los inmuebles de valor patrimonial.

Como estrategia principal para este sector se plantea la articulación urbana con el resto de sectores urbanos a partir de la funcionalidad del plan vial y con el parque lineal de La Quebrada El Edén.

En el año 2013, Cornare elaboró estudio técnico de ruidos e impacto sonoro en la zona rosa del Municipio ubicada en este sector, el cual arrojó como resultado altos niveles de ruido ambiental tanto en el día como en la noche, derivado de establecimientos comerciales con potentes sistemas de sonido interno, los cuales no poseen un adecuado aislamiento acústico para evitar que los altos niveles de ruido generados trasciendan a lugares vecinos.

Para disminuir la contaminación por ruido presentado en este sector se deben implementar diferentes medidas, tales como:

- Implementar planes de descontaminación por ruido
- Tomar medidas correctivas, preventivas y de seguimiento hacia los locales

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

comerciales ubicados en el sector de la zona rosa, ya que son estos los responsables de los elevados niveles de ruido ambiental a los que se ve sometido este sector

- Tomar medidas preventivas y de mitigación, por parte de las autoridades municipales y de policía, en aplicación del código de convivencia ciudadana de Antioquia, Ley 232 de diciembre de 1995, y demás normas concordantes, con el ánimo de disminuir en la población los efectos adversos que estos niveles de ruido generan, en la tranquilidad y salud auditiva de la población residente de esta zona, iniciativas y programas que deben de ir desde las campañas de sensibilización y capacitación hasta las medidas sancionatorias pertinentes.
- Implementar un plan de educación y sensibilización ambiental entre la Corporación y la administración Municipal, con el fin de que los diferentes infractores y comunidad en general conozcan sobre la normatividad vigente y los efectos negativos que se derivan de la exposición a altos niveles de presión sonora por periodos prolongados.
- Tomar medidas correctivas o sancionatorias sobre los establecimientos abiertos al público que en su gran mayoría infringen el nivel máximo de emisión de ruido.
- Realizar campañas pedagógicas con el fin de incentivar a la comunidad a disfrutar de la música a un nivel moderado.
- Evaluar el estado de las vías como parte importante en el diagnóstico de contaminación por ruido, realizando mediciones de ruido ambiental, de aforo automotor, de la velocidad de flujo, del estado de las vías y de su contextura.
- Al momento de conceder licencias de funcionamiento, para bares, discotecas, tabernas y similares, se tenga en cuenta que, dependiendo de la potencia de los sistemas de sonido y de las condiciones acústicas del lugar, se pueden perjudicar los vecinos en periferias de varias manzanas a la redonda. También se debe por parte de la autoridad ambiental exigir a este tipo de establecimientos una serie de requisitos acústicos para evitar conflictos con sus vecinos. Algunos aspectos a tener en cuenta son:
  - Los speakers, cabinas, monitores o parlantes, deberán colocarse dentro de las instalaciones del local, no en andenes ni vía pública y su direccionamiento debe ser hacia el interior del local.
  - El local debe poseer muros firmes y continuos en su construcción, de preferencia deberán tener algún tratamiento acústico, que permitan mitigar el paso del ruido que incida sobre su superficie.
  - El techo debe tener un tratamiento acústico semejante al de los muros.
  - En caso de que el local esté ubicado en un segundo piso se deberá hacer tratamiento acústico al suelo de la construcción
  - El acceso deberá tener un tabique, muro falso o separación, evitando que el muro salga directamente hacia el exterior.
  - Las puertas y vías de evacuación deben permanecer cerradas, siempre y cuando no se presente una emergencia; en caso de que estas no posean un buen aislamiento acústico se deberá implementar una puerta con tratamiento aislante o exclusas.
  - Estos establecimientos no deben poseer ventanas, tragaluces, cúpulas, claraboyas, puertas adicionales u otro tipo de abertura similar, y en caso de que utilicen cristalería tipo vidrio, estos deberán ser dobles, de tipo templado y de calibres gruesos, además su acople de la estructura del local, se debe hacer hermética y sellada de manera tal

que no existan fugas de ruido.

#### **Artículo 144.2. UEF La Salida: ZU\_02**

Delimitada entre la calle 13 y el límite norte del perímetro urbano y desde las carreras 10, 9 y 8 al oriente hasta el límite occidental del perímetro urbano y la carrera 14.

La estrategia principal para este sector la constituye el manejo y reubicación de las viviendas asentadas en la llanura de inundación del Río Piedras y en el largo plazo, la construcción de la variante regional paralela al río piedras.

#### **Artículo 144.3. UEF La Frontera: ZU\_03**

Delimitada por las carreras 10, 9 y 8 en el costado oriental hasta el límite nororiental del perímetro urbano, entre la calle 13 y la calle 16, incluyendo los predios del Cementerio hasta el límite del perímetro urbano y los predios que rodean la calle 13A, vía de salida hacia el Carmen de Viboral hasta el límite del perímetro urbano.

Este sector está conformado principalmente por los barrios La Frontera, Villas del Río y Proleche, sectores de desarrollo espontáneo, desarticulado del sector central. La estrategia principal para este sector constituye la articulación urbana con el sector central, completar su trama urbana y la reubicación de las viviendas localizadas en la llanura de inundación del Río Piedras.

#### **Artículo 144.4. UEF El Edén: ZU\_04**

Comprende desde la carrera 8 hasta el límite oriental del perímetro urbano y entre la calle 13, hasta la entrada a la vía terciaria de la vereda Chalarca y el barrio Sagrado Corazón de Jesús, en la zona sur oriental del Municipio.

Allí se localizan equipamientos colectivos estratégicos como son la Plaza de Mercado, Centro de Acopio, el Parque JOSAM Parque educativo “Futures” y el y se plantea la localización futura del Centro de Comercio y Transporte y el nuevo hospital “San Roque”.

Se trata de una unidad con diversidad en cuanto a los usos del suelo, predominando la mezcla de usos comerciales, residenciales y de servicios. Está conformada por dos sectores subdivididos por la calle 9, vía al Municipio de Sonsón. Uno con características más residenciales (subsector norte) y el otro por la localización de equipamientos de servicios (subsector centro y sur).

**Artículo 144.5. UEF Nuevas Urbanizaciones: ZU\_05**

Está delimitada por la Quebrada El Edén en el costado norte, la carrera 8 Vía a Las Teresas en el costado oriental, el límite del perímetro urbano hacia el sur y la proyección de la Carrera 12, límite del perímetro urbano hacia el costado occidental.

Contiene los desarrollos urbanos más recientes en el municipio, está conformada por los barrios Progresar, Barrio Unido I y II, Manantial de Esperanza y Convivir, y en los últimos años por las urbanizaciones Girasoles, Mujeres Tejiendo Unión y Manantial de Esperanza, entre otras.

**Artículo 144.6. UEF Peñas: ZU\_06**

Está delimitada por la carrera 12 en el costado oriental hasta la carrera 14 y el límite occidental del perímetro urbano, y entre la calle 13 en el costado norte y la calle 9 en el costado Sur. Esta es la UEF más pequeña en extensión. Y está conformada por aproximadamente 8 manzanas.

**ARTÍCULO 145. Centros Poblados Urbanos**

Se incluye como centro poblado urbano el siguiente:

Centros Poblados Urbanos - 201		
Item	Centro Poblado	Carácter
1	Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia	Urbano

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

Como cabecera de Corregimiento, Mesopotamia cumple las funciones de un pequeño centro urbano, en donde se reúne buena parte del equipamiento y los servicios que demanda la población residente y de las veredas de la UEF. Está localizado sobre un emplazamiento de filo de montaña y de forma lineal, cuenta con una disposición de manzanas con desarrollo incipiente, localizado sobre los costados de la vía principal carrera 10 y salida a Abejorral.

El centro poblado de Mesopotamia se clasifica como suelo urbano en atención a su grado de desarrollo urbanístico y a su configuración espacial actual. Según la clasificación anterior al centro poblado urbano de Mesopotamia se le asigna la normativa correspondiente al suelo urbano que queda vigente luego del proceso de Revisión y Ajuste del PBOT, especialmente en cuanto a normas generales, densidades y usos.

En la cartografía que acompaña la Revisión y Ajuste del PBOT se delimita el polígono que corresponde a este centro poblado urbano.



## **CAPÍTULO 8. ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA, EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD Y EL RIESGO EN LA CABECERA URBANA**

### **ARTÍCULO 145. 1 zonificación de riesgos por movimiento en masa**

Acoger la zonificación de riesgos por movimiento en masa, como resultado de la combinación matemática de la amenaza y la vulnerabilidad. En la cabecera urbana de La Unión, dio como resultado regiones con alta preponderancia de riesgo bajo hacia el centro del casco urbano y medio alto hacia los extremos surorientales y occidentales. Se hace necesario intervenir los siguientes aspectos del riesgo urbano:

- La zonificación de amenazas y riesgo urbano, se presentan en los planos 003\_01\_11 (Amenaza Urbana) y 003\_01\_12 (Riesgos Urbanos), los cuales hacen parte de la zonificación de usos y clases de suelo urbano.
- Realizar mejoramiento de vivienda en la calle 13ª y carrera 4, por la amenaza media y riesgo medio por movimientos en masa.
- Realizar estudios de detalle por amenazas medias y riesgo medio en la calle 13ª y carrera 4.

### **ARTÍCULO 145. 2 Zonificación de riesgos por inundación en la zona urbana de la Unión.**

Acoger la zonificación de riesgos por inundación, como resultado de la combinación matemática de la amenaza y la vulnerabilidad. En la cabecera urbana de La Unión. Se hace necesario intervenir los siguientes aspectos del riesgo urbano:

- La zonificación de amenazas y riesgo por inundación urbana, se presentan en los planos 003\_01\_11 (Amenaza Urbana) y 003\_01\_12 (Riesgos Urbanos), los cuales hacen parte de la zonificación de usos y clases de suelo urbano.
- Reubicación de viviendas, entre la carrera 7 y la calle 12, en la parte final y en la margen izquierda de la quebrada el Edén. Total 25 viviendas.

2000.02

- Realizar mejoramiento de vivienda, por la amenaza media y riesgo media y riesgo medio por inundación en la margen de la quebrada el Eden y margen derecha del río Piedras.

**ARTÍCULO 145. 3 ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA, EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD Y EL RIESGO EN EL CENTRO POBLADO URBANO, MESOPOTAMIA**

**ARTÍCULO 145. 4 Zonificación de riesgos por movimiento en masa**

Acoger la zonificación de estabilidad geológica así:

**Zonas Inestables (Z.I).** Son áreas con movimientos en masa y procesos erosivos activos, las cuales deben ser destinadas a protección, restauración y mitigación, además, algunas de estas zonas deben ser tratadas como áreas de compensación. Las zonas inestables representan menos del 5% de la zona de estudio y en ellas no debe adelantarse ninguna construcción civil, sin embargo, existen viviendas dentro de esta calificación para las cuales se recomienda recurrir a obras de estabilización tipo artesanal,

Priorizar la intervención de los 54 puntos inestables, 6 de los cuales son activos, 2 de ellos críticos, requiriendo atención en plazo inmediato: el talud sobre el cual reposa la cancha corregimental y el lateral de la vía por socavación que conduce a Abejorral. También se destaca la zona nororiental por fuera del área urbana, en límites con algunos cultivos y áreas usadas para pastoreo, los puntos donde se marcaron cicatrices de deslizamientos, la cárcava y los terraceos del cementerio y el cercano a la vía de la Unión.

Se hace necesario intervenir las siguientes zonas de riesgos por movimientos en masa del centro poblado urbano de Mesopotamia:

- La zonificación de amenazas y riesgo urbano, se presentan en los planos 002\_02\_04 (Amenaza Centro Poblado), 002\_02\_05 (Vulnerabilidad Mesopotamia) y 003\_02\_05 (Riesgos Centro Poblado Mesopotamia) , los cuales hacen parte de la zonificación de usos y clases del centro poblado urbano.
- La intervención con tratamiento geotécnicos e ingenieriles a zonas contiguas a la zona urbana del Centro poblado por tener tres áreas de movimientos activos, que evitarían la inestabilidad de la zona urbana.

2000.02

- Reubicación de cuatro viviendas por alto riesgo por movimientos en masa.
- Realizar mejoramiento de vivienda en los flancos Oriental y occidental del eje de colina donde se encuentra la zona urbana de Mesopotamia, por encontrarse un 40 % de las viviendas en medio riesgo por movimientos en masa.

**ARTÍCULO 145.5 Zonificación de riesgos por inundación en la zona urbana de la Unión.**

Al encontrarse encima de una colina alargada, no se encuentra drenajes significativos. Al realizar el análisis de amenaza y vulnerabilidad bajo y por tanto el riesgo es bajo por inundación.

## **TITULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES URBANAS**

### **CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA URBANA: USOS DEL SUELO URBANO Y ACTIVIDADES URBANAS**

**ARTÍCULO 146. Usos del Suelo Urbano**

Los usos del suelo del área urbana son aquellos usos que sustentan las acciones estratégicas territoriales, dando forma a las políticas de ocupación y contribuyen a la productividad urbana, los cuales, para su estímulo y desarrollo, requieren una infraestructura lograda a través de procesos de urbanización y construcción, que le sirven de soporte físico.

Para efectos de este capítulo, se entenderán los usos del suelo tal como se definen en el Capítulo “Zonificación Económica: Usos del Suelo y Actividades” del Componente General de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 147. Criterios para la Definición de Usos del Suelo Urbano**

Los usos del suelo urbano se establecen en atención a los siguientes criterios:

1. Correspondencia entre los cambios de la economía municipal y la localización y asignación de las actividades económicas en el espacio urbano.
2. Regularización y localización de los usos del suelo, de tal manera que permitan controlar los procesos de degradación e incompatibilidad funcional entre actividades.
3. Generación de una mayor calidad ambiental, espacial y funcional a través de una apropiada integración con los sistemas de espacialidades públicas y la estructura urbana del Municipio.
4. Estimulo, dentro del área urbana, para la localización de actividades que no

- demanden grandes extensiones de suelo y no generen impactos negativos en las zonas donde se localizan.
5. Promoción de la sana mezcla de usos que sean compatibles con el uso predominante residencial.
  6. Desarrollo de un modelo que permita la independencia del centro tradicional con el resto del área urbana a nivel de usos comerciales y de servicios, con la creación de nuevos subcentros que integren este tipo de usos, permitiendo la consolidación de una estructura urbana policéntrica que optimiza el uso y aprovechamiento del territorio.
  7. Equidad en la asignación de usos.
  8. Restricción a la presencia de industrias en la zona urbana, con el fin de mejorar la calidad urbanística y ambiental en el Municipio.
  9. El desarrollo de actividades que permitan la consolidación del modelo de ordenamiento territorial.
  10. El mejoramiento de las infraestructuras para el buen funcionamiento de las diferentes actividades.
  11. Cumplir con las normas específicas contenidas en las Normas Básicas de Construcción y Urbanización donde se especifican las condiciones particulares a las que han de sujetarse las actividades en lo concerniente a retiros de protección, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.
  12. La localización de nuevas actividades caracterizadas por procesos productivos más limpios y seguros.

#### **ARTÍCULO 148.** Categorías de Usos del Suelo Urbano

De acuerdo con la zonificación de usos, en el suelo urbano se establecen categorías de usos, definidas en función de la tendencias de ocupación actuales y de los criterios de asignación de usos, las cuales van en concordancia con el modelo territorial propuesto para el Municipio.

#### **Artículo 148.1. Zona Residencial (ZR)**

Es la zona en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial, la cual está destinada a alojar población con un carácter permanente, permitiendo usos complementarios y compatibles con vivienda. Se clasifican por modalidades o tipologías de vivienda en: Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar.

En estas áreas se permite la localización de actividades económicas al interior de la vivienda siempre que los otros usos no desplacen el de vivienda como uso principal, conservando los elementos propios de la unidad básica de vivienda que garanticen las condiciones para estar habitada; no se admiten transformaciones encaminadas a condiciones locativas para albergar usos diferentes.

La vivienda en el municipio debe cumplir con las siguientes características generales: todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúe específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico

2000.02

residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales.

### **Artículo 148.2. Zona de Actividad Múltiple (ZAM)**

Es la zona en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: sedes de servicio político – administrativo, de bancos y entidades financieras, oficinas de servicios, hotelería y restaurantes, talleres o pequeñas industrias, salas de espectáculos, comercio de vestuario y artículos especializados, droguerías, bares o cafetería y otros similares, a más de vivienda de todo tipo. Se busca favorecer esa tendencia a la especialización y diversificación de las actividades que sirvan a la región o al municipio y en particular a los habitantes que residen en la zona.

### **Artículo 148.3. Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional (ZAMCSD)**

Es la zona en la cual prevalece la combinación de usos cívicos, institucionales y recreativos en la forma de equipamiento colectivo, en coexistencia con el uso comercial.

### **Artículo 148.4. Corredor de Actividad Múltiple (CAM)**

Son corredores de comercio y servicios en los que se pretende promover una mayor diversificación y mezcla de usos, en relación principalmente a la satisfacción de las necesidades primarias de la población a escala barrial. Estos corredores actúan como ejes estructurantes que conectan los componentes del sistema de centralidades, y a su vez sirven como soportes a las actividades comerciales y de servicios, y la movilidad urbana. En estos corredores se debe garantizar el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público, la movilidad y la accesibilidad.

### **Artículo 148.5. Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado**

Es la zona destinada a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial, que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras (residenciales, de actividades múltiples).

### **Artículo 148.6. Zona Industrial Liviana (ZIL)**

Tienen por objeto albergar establecimientos de carácter industrial “liviano” (industria compatible con vivienda e industria con bajo potencial contaminante), pero que no es

2000.02

conveniente que se encuentren mezcladas con las actividades múltiples, tales como talleres de mecánica, cerrajerías, ebanisterías o factorías artesanales de madera, cerámica, fique, etc. tanto por el tamaño que ocupan, como por los equipos que utilizan y por los espacios abiertos que son necesarios para las operaciones de cargue y descargue o simple parqueo de vehículos.

### **Artículo 148.7. Zona Ubicada en Suelo de Expansión Urbana (ZSEU)**

A estas zonas del territorio les serán aplicables, en lo que sea pertinente, todas las normas de usos del suelo que se han definido para las zonas residenciales ubicadas en el suelo urbano, tanto desde el punto de vista su clasificación, como de su reglamentación.

### **Artículo 148.8. Zona de Protección (ZP)**

Es la zona destinada exclusivamente a la protección y conservación de sus condiciones naturales con cobertura vegetal, no permitiéndose otros tipos de uso, con el fin de preservar la supervivencia de especies vegetales y animales requeridas para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de retiro de los cauces de agua que cruzan el suelo urbano, así como de las franjas de retiro resultantes luego de aplicar la matriz de determinación de rondas hídricas establecida por el acuerdo 251 de 2011 emanado de Cornare tanto para los nacimientos de agua, como cuerpos de agua y fuentes hídricas, además de las normas de superior jerarquía que regulan la materia. En estas zonas se encuentran especialmente comprendidos los Parques Lineales, de los cuales se da cuenta en otros apartes del presente Acuerdo.

### **ARTÍCULO 149. Tipologías de Usos del Suelo Urbano**

Se clasifican los usos del suelo urbano en cinco tipologías generales según su destinación, las cuales servirán de marco para la expedición de certificados de ubicación y para el control de la localización de las actividades comerciales y residenciales en los nuevos desarrollos. Se adopta la terminología empleada por el Código CIIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.).

Se emplea la siguiente codificación para la identificación de las tipologías de actividades:

Codificación	Tipología
R	Residencial (vivienda)
C	Comercial (comercio)
S	De servicio (servicio)
I	Industrial (industrial)
O	Social (servicios y equipamientos colectivos comunitarios)

### **Artículo 149.1. Uso Residencial (Vivienda: R)**

El uso residencial se define como la destinación que se da a una zona o predio para desarrollar viviendas como uso principal y sus usos complementarios, puede desarrollarse en cualquier parte del área urbana y de expansión urbana con excepción de las

2000.02

zonas donde se desarrollen actividades industriales con alto potencial contaminante y donde pueda presentarse alto riesgo colectivo. El uso residencial se clasifica de la siguiente manera:

Codificación	Descripción
R-U	Vivienda Unifamiliar
R-B	Vivienda Bifamiliar
R-T	Vivienda Trifamiliar
R-M	Vivienda Multifamiliar

### **Artículo 149.2. Uso Comercial (Comercio: C)**

El uso comercial se define como la destinación que se da a una zona o predio para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías. Este uso se localizará principalmente en la zona central de actividad múltiple y en los corredores de actividad múltiple. Se consideran las siguientes categorías de uso comercial:

Codificación	Descripción
C-1	Comercio minorista básico, de índole cotidiano
C-2	Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente
C-3	Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario
C-4	Comercio industrial liviano
C-5	Comercio industrial pesado
C-6	Comercio de recuperación de materiales
C-7	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo
C-8	Comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1, C2 Y C3
C-9	Comercio mayorista de exposición
C-10	Centrales mayoristas de víveres
C-11	Supermercados y almacenes por departamentos
C-12	Centros Comerciales
C-13	Pasajes Comerciales cubiertos
C-14	Comercio de alto riesgo colectivo
C-15	Comercio al por menor en puestos móviles

Para el desarrollo de esta actividad es requisito indispensable que el establecimiento posea la licencia de construcción como local comercial. Además de tener en cuenta las franjas establecidas en color violeta del plano N° 03\_01\_03 “usos urbanos y expansión”

### **Artículo 149.3. Uso de Servicios (Servicio: S)**

El uso de servicios se define como la destinación que se da a una zona o predio para el funcionamiento de actividades que sirven a la población en sus diferentes necesidades. Este uso se localizará principalmente en las zonas de actividad múltiple y en los corredores de actividad múltiple, así como en los suelos de expansión urbana. Se consideran las



2000.02

siguientes categorías de uso de servicios:

Codificación	Descripción
S-1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento
S-2	Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial
S-3	Talleres industriales de escala media
S-4	Talleres de servicio liviano
S-5	Servicios medios y específicos
S-6	Servicios personales
S-7	Servicios personales generales
S-8	Oficinas
S-9	Servicios básicos
S-10	Servicios generales de depósito
S-11	Servicios al vehículo liviano
S-12	Servicios al vehículo pesado
S-13	Servicios mortuorios
S-14	Servicios personales especiales
S-15	Servicios especiales
S-16	Servicios religiosos
S-17	Estaciones de servicio
S-18	Servicios de esparcimiento
S-19	Otros servicios
S-20	Servicios ecológicos
S-21	Servicios ecoturísticos
S-22	Servicios de hoteles
S-23	Servicios de alto impacto social

Para el desarrollo de estas actividades es requisito indispensable contar con el establecimiento con licencia como local comercial y con las condiciones locativas y de seguridad requeridas para su funcionamiento.

#### **Artículo 149.4. Uso Industrial (Industria: I)**

El uso industrial se define como la destinación que se da en un predio o a una zona para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos. Se consideran las siguientes categorías de uso industrial.

Codificación	Descripción
I-1	Industria con alto potencial contaminante
I-2	Industria con medio potencial contaminante
I-3 e I-4	Industria con bajo potencial contaminante
I-5	Industria compatible con vivienda
I-6	Industria de producción agrícola
I-7	Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media

I-8	Industria de producción pecuaria con alta capacidad
-----	---

### **Artículo 149.5. Uso Social Obligado (Social: 0)**

El uso social obligado, se define como el uso que se le asigna a los inmuebles públicos y privados que por el servicio que prestan y sus especiales condiciones locativas como patrimonio social y colectivo, deban mantenerse como reserva. Según la finalidad requerida y del servicio que preste a la comunidad, el uso social obligado puede clasificarse en: áreas de espacio público de propiedad pública o privada como parques y zonas que por efectos de la planificación se definan como espacios para futuros parques, plazas, plazoletas y zonas verdes y puedan integrarse al sistema de espacios públicos del municipio. Y en áreas y edificaciones destinadas a servicios educacionales, de salud y de protección social entre otros. Se consideran las siguientes categorías de uso social obligado.

Codificación	Descripción
O-1	Áreas viales
O-2	Áreas verdes
O-3	Áreas recreativas
O-4	Áreas educativas y culturales
O-5	Áreas de salud
O-6	Áreas de asistencia y protección social
O-7	Otras áreas especiales
O-8	Centros de reclusión
O-9	Terminales de buses, taxis y colectivos
O-10	Disposición de residuos
O-11	Disposición de residuos sólidos
O-12	Disposición de residuos peligrosos

### **ARTÍCULO 150. Asignación de Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana**

Se definen algunas zonas como: Zona Residencial (ZR); Zona de Actividad Múltiple (ZAM); Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional (ZAMCSD); Corredor de Actividad Múltiple (CAM); Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado; Zona Industrial Liviana (ZIL); Zona Ubicada en Suelo de Expansión Urbana (ZSEU); Zona de Protección (ZP). La caracterización realizada corresponde o hace alusión al uso principal.

### **Artículo 150.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR)**

El uso principal es el residencial en todas sus tipologías. En las zonas residenciales se contemplan usos complementarios de índole comercial y de servicios con bajas intensidades según las potencialidades de cada una. Se propende entonces, por la mezcla racional de usos. Se permitirá el comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista medio de índole frecuente, así como el uso de servicios de tipo general y personal de acuerdo a la clasificación del CIUJ.

Tales actividades deberán estar localizadas alrededor de parques barriales o zonales y en los ejes viales, corredores de actividad múltiple si los hubiere, alrededor de los equipamientos y de los espacios públicos existentes y propuestos, tales como áreas y ejes articuladores del espacio público. Y en menor escala en otras zonas sin que causen conflictos por causa de la ocupación indebida del espacio público, ruidos, olores, etc.

Se catalogan como Zonas Residenciales:

- Las UEF Nuevas Urbanizaciones, Peñas, La Salida y La Frontera.
- La UEF El Edén al norte de la calle 9 (subsector norte).

El Uso Residencial se constituye en el uso principal urbano y se plantea como el uso principal en toda la cabecera urbana.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Residencial (ZR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UEF La Frontera: ZU_03</li> <li>• UEF La Salida: ZU_02</li> <li>• UEF El Edén: ZU_04 (subsector norte)</li> <li>• UEF Nuevas Urbanizaciones: ZU_05</li> <li>• UEF Peñas: ZU_06</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-2, C-3, C-6, C-11, C-12, C-13, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11, S-15, S-16, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, O-7, minería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8</li> <li>Todas las no mencionadas en esta ficha</li> </ul>

\* La Subestación de Energía que se localiza en la zona residencial de la UEF El Edén deberá ser trasladada hacia el Área de Protección de Infraestructura (API) del Sector de Las Acacias. Para lo cual el Municipio deberá tomar las medidas para agilizar su traslado hacia esa zona especializada.

## **Artículo 150.2. Usos del Suelo en Zona de Actividad Múltiple (ZAM)**

Principalmente se propende por la combinación del Uso Comercial y de Servicios. Las zonas de actividad múltiple, son las áreas donde se quiere mantener y promover la mayor diversificación y mezcla de usos en virtud de su importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, corresponden al centro tradicional y representativo.

Se propenderá entonces, por la consolidación de la zona central de actividad múltiple como soporte del espacio público y la productividad, también se propenderá

2000.02

por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Se cataloga como Zona de Actividad Múltiple la UEF Centro:

- **ZAM:** Se identificó como zona de actividad múltiple la zona central, alrededor del Parque Principal y el área comprendida entre las Calles 9 a 13 (ambos costados) y entre las Carreras 8 a 11(ambos costados).
- Y como corredor de actividad múltiple: el tramo de la carrera 9 denominada Calle Real entre calles 11 y 13 a ambos lados, el cual no se demarcará porque se encuentra inmerso en la zona de actividad múltiple.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Actividad Múltiple (ZAM)	• UEF Centro: ZU_01	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> <li>- C-13: Pasajes Comerciales cubiertos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- S-9: Servicios básicos</li> <li>- S-15: Servicios especiales</li> <li>- S-16: Servicios religiosos</li> <li>- S-18: Servicios de esparcimiento</li> <li>- S-22: Servicios de hoteles</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> <li>- O-4: Áreas educativas y culturales</li> </ul>	C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-15, S-6, S-10, S-11, S-13, I-3, I-4, I-5, O-5, O-6, O-7, minería	C-6, C-14, S-12, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

### **Artículo 150.3. Usos del Suelo en Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional (ZAMCSD)**

En la zona prevalece la combinación de usos cívicos, institucionales y recreativos en

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

la forma de equipamiento colectivo, en coexistencia con el uso comercial.

Se cataloga como Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional:

- **ZAMCSD:** La UEF El Edén al sur de la calle 9 (subsector central) por soportar en su área equipamientos físicos y de infraestructura física, económicos y sociales. Esta zona seguirá consolidándose como de servicios.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Actividad Múltiple de Comercio, Servicios y Dotacional (ZAMCSD)	• UEF El Edén: ZU_04 (subsector central)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> <li>- O-4: Áreas educativas y culturales</li> <li>- O-6: Áreas de asistencia y protección social</li> <li>- O-7: Otras áreas especiales</li> <li>- O-9: Terminales de buses, taxis y colectivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> <li>- C-10: Centrales mayoristas de víveres</li> <li>- S-10: Servicios generales de depósito</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	R-U, R-B, R-T, R-M, C-1, C-2, C-3, C-5, C-7, C-8, C-9, C-11, C-15, S-1, S-7, S-8, S-11, I-5, minería	C-14, S-2, S-3, S-12, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

\* En la UEF El Edén (subsector central) cuyo uso es ZAMCSD, solo podrán localizarse como parte del uso clasificado como O-7\*, las actividades relacionadas con terminales de transporte de carga y pasajeros en virtud de la localización futura allí del centro de comercio y transporte, los demás usos relacionados con infraestructura de servicios públicos y de gestión de residuos, solo podrán localizarse en el API (Área de Protección de la Infraestructura), delimitado en el corredor vial suburbano CVSUB\_02, Vía hacia Sonsón.

#### **Artículo 150.4. Usos del Suelo en Corredor de Actividad Múltiple (CAM)**

Los corredores de actividad múltiple, son las áreas donde se quiere mantener y promover diversificación y mezcla de usos a escala sectorial y barrial en virtud de su importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, corresponden a los ejes viales de mayor importancia en el municipio.

Los ejes viales como corredores de actividad múltiple en el municipio de La Unión, sirven de conectores entre la zona centro y los diferentes sectores residenciales, y en especial con el futuro Centro de Comercio y Transporte en la UEF El Edén. Además, son el soporte de las vías que van hacia los diferentes municipios La Ceja, el Carmen de Viboral y Sonsón.

Se propenderá entonces, por la consolidación de los corredores de actividad múltiple como enlaces fundamentales y soporte de la movilidad urbana, y del espacio público, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Se catalogan como Corredores de Actividad Múltiple:

- **CAM1:** Las Carreras 11 y 11A vía de salida a La Ceja, desde la Calle 13

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

hasta el límite del perímetro urbano.

- **CAM2:** La Calle 13A entre Carreras 7 y 5 sector Proleche y la Calle 13A vía de salida al Carmen de Viboral hasta el límite del perímetro urbano.
- **CAM3:** La Calle 9 entre carreras 10 y 8 (ambos costados) y la Calle 9 Vía a Sonsón entre la Calle 8 y el perímetro urbano.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Corredor de Actividad Múltiple (CAM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CAM1. Las Carreras 11 y 11A vía de salida a La Ceja, desde la Calle 13 hasta el límite del perímetro urbano. UEF La Salida: ZU_02</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- S-15: Servicios especiales</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	Minería, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-17, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, O-7,	C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CAM2. La Calle 13 A entre Carreras 7 y 5 sector Proleche y la Calle 13 A vía de salida al Carmen de Viboral hasta el límite del perímetro urbano. UEF La Frontera: ZU_03</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> <li>- C-4: Comercio industrial Liviano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- S-15: Servicios especiales</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	Minería, C-6, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, I-3, I-4, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, O-7	C-5, C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, S-13, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

2000.02

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CAM3. La Calle 9 entre carreras 10 y 8 (ambos costados) y la Calle 9 vía a Sonsón entre la Calle 8 y el perímetro urbano. UEF Centro: ZU_01. UEF El Edén: ZU_04</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- S-15: Servicios especiales</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> </ul>	<p>Minería, C-6, C-7, C-8, C-9, C-11, C-12, C-15, S-1, S-2, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, O-7</p>	<p>C-5, C-10, C-14, S-3, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha</p>
--	---	--	--	--	---



ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
			- O-2: Áreas verdes		

### **Artículo 150.5. Usos del Suelo en Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado**

Se privilegian los usos dotacionales destinados a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial.

Se catalogan como uso dotacional o social obligado, entre otros, los siguientes equipamientos:

- Parque JOSAM, Nueva Institución Educativa, Nuevo Parque Educativo, Coliseo, IE Pio XI, IE Félix María Restrepo y El Cementerio.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Dotacional (ZD)	• Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado	Según el tipo de equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> <li>- O-4: Áreas educativas y culturales</li> <li>- O-5: Áreas de salud</li> <li>- O-6: Áreas de asistencia y protección social</li> <li>- O-7: Otras áreas especiales</li> </ul>	C-1, S-7, S-8, minería	Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 150.6. Usos del Suelo en Zona Industrial Liviana (ZIL)**

El uso industrial, excepto el uso industrial complementario con la vivienda, clasificado como I5, queda excluido del área urbana, teniendo en cuenta que en el Municipio de La Unión existe consenso sobre la aspiración de fortalecerse como Municipio Agrícola y Pecuário.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

Zona Industrial (ZI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Industrial Liviana (ZIL)</li> </ul>	- I-3 e I-4: Industria con bajo potencial contaminante	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> <li>- C-5: Comercio industrial pesado</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-11: Servicios al vehículo liviano</li> <li>- I-5: Industria compatible con vivienda</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	C-2, C-6, C-7, C-8, C-9, S-1, S-3, S-5, S-6, S-8, S-9, S-10, S-12, S-15, S-16, S-20, minería, O-3,	Todas las no mencionadas en esta ficha
----------------------	---	--	---	--	--

### **Artículo 150.7. Usos del Suelo en Zona Ubicada en Suelo de Expansión Urbana (ZSEU)**

El uso principal es el residencial en todas sus tipologías, con usos complementarios de índole comercial y de servicios con bajas intensidades según las potencialidades de cada una.

Se catalogan como Zonas Residenciales ubicadas en Suelo de Expansión Urbana:

- Los suelos de expansión urbana SEU\_02: Nuevas Urbanizaciones; SEU\_03: Sector La Maria; SEU\_06: Sector La Frontera.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

2000.02

Zona Residencial (ZR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SEU_01: Nuevas Urbanizaciones</li> <li>• SEU_02: Salida a Peñas</li> <li>• SEU_03: Salida a La Ceja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-2, C-3, C-6, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11, S-16, S-15, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6*, I-7*, I-8*, O-7</li> <li>Todas las no mencionadas en esta ficha</li> </ul>
-----------------------	---	---	---	--	--

\* Las actividades relacionadas en esta clasificación (I-6\*, I-7\*, I-8\*) que se estén desarrollando en la actualidad podrán permanecer hasta tanto se desarrollen los planes parciales de desarrollo.

\*\* En aplicación del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 29 inciso segundo, mientras no se aprueben los respectivos Planes Parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

## **Artículo 150.8. Usos del Suelo en Zona de Protección (ZP)**

Se privilegian los usos destinados a la protección y conservación de las condiciones naturales con cobertura vegetal. Igualmente se admite el uso de recreación pasiva característico de los parques lineales.

Como suelo de Protección en el suelo urbano se señalan las áreas de retiro de la Quebrada El Edén y del Río Piedras.

### **Artículo 150.8.1. Usos del Suelo en la Llanura de Inundación de la Quebrada El Edén**

La definición de los usos del suelo en la llanura de inundación de la Quebrada El Edén, en su tramo urbano, se determina una vez consultadas las recomendaciones del “Estudio y determinación de las manchas de inundación de la quebrada El Edén y sus quebradas afluentes”, específicamente en las zonas de reglamentación de las llanuras de inundación de la quebrada El Edén y de sus afluentes.

Según el Estudio, de acuerdo a la delimitación de las manchas de inundación, al comportamiento hidráulico del cauce y la afectación de las estructuras asentadas sobre la planicie de inundación, se identificaron tres (3) zonas específicas para el manejo de la llanura, sugiriendo para cada una de ellas su delimitación y el uso del suelo permitido, estas zonas se denominan: de conservación, de restricción y de

2000.02

precaución.

Se establecen los usos del suelo así: uso principal, complementario, restringido y uso prohibido para áreas dentro de la zona de la llanura de inundación.

#### a. Zona de Conservación

Se define como la franja de terreno incluyendo el cauce actual de la quebrada, necesaria para evacuar el caudal de la creciente de cálculo; en otras palabras, la correspondiente a un período de retorno de 100 años. Para delimitarla, se tomará la mayor restricción entre: 1) Zona del borde exterior o canal de desagüe intenso, en la cual el caudal no alcanza a ocupar el ancho completo de la planicie de inundación estudiada aquí, y que se encuentra definido en cada sección transversal para un período de retorno de 100 años. 2) Un retiro mínimo obligatorio de 15m a cada lado, a partir del contorno definido por la creciente con un período de retorno de 100 años.

- **Usos Principales:** Como uso principal se define el recreativo y como complementarios aquellos que satisfagan condiciones generales y en los cuales se aproveche esta zona para: la recreación y el descanso de los habitantes, la conservación del medio ambiente y la protección de las fuentes de agua.
- **Usos Restringidos:** Se refiere a aquellos usos permitidos en tanto se realiza una evaluación del impacto ambiental, urbanístico, sanitario y social, y no existan construcciones en altura como terraplenes, muros o mallas, que puedan disminuir la capacidad del canal de intenso desagüe o que obstaculicen el paso de una creciente.
- **Usos Prohibidos:** Se prohíben las estructuras temporales o permanentes; puentes, diques de protección o terraplenes para la construcción de carreteras; vallas permanentes o construcción en altura que puedan ocasionar daños materiales o pérdida de vidas o que creen condiciones hidráulicas perjudiciales para las zonas aguas abajo o que disminuyan la capacidad hidráulica ocasionando perjuicios en las zonas aguas arriba; depósitos para almacenamiento de materiales o equipos.

En la siguiente tabla se muestra la clasificación de los usos del suelo definidos según la zonificación realizada en el estudio:

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – LLANURA DE INUNDACIÓN DE LA QUEBRADA EL EDÉN				
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación		
		Uso Principal	Uso Restringido	Uso Prohibido

Zona de Protección (ZP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Conservación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonas verdes y jardines</li> <li>- Recreación y turismo ecológico</li> <li>- Zonas para juego, pistas y canchas deportivas al aire libre, circuitos de excursionismo y senderos peatonales</li> <li>- Áreas de reserva natural</li> <li>- Proyectos de parques lineales de la quebrada El Edén y sus quebradas afluentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Silvicultura</li> <li>- Piscicultura</li> <li>- Pastos para ganadería</li> <li>- Horticultura</li> <li>- Elementos del sistema vial, de otros sistemas de transporte y de servicios públicos; siempre y cuando requieran cruzar el cauce permanentemente</li> <li>- Cultivos vegetales arbóreos o arbustivos</li> <li>- Minería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial</li> <li>- De servicios</li> <li>- Comercial</li> <li>- Bosques densos</li> <li>- Industrial</li> <li>- Parqueaderos</li> <li>- Agroindustrial</li> <li>- Plazas públicas</li> </ul>
-------------------------	--	--	---	---

#### b. Zona de Restricción

Corresponde a la zona de la llanura de inundación que aporta poco al caudal hacia aguas abajo y en la cual el agua no alcanza una profundidad considerable para la creciente de diseño. Por lo tanto, es muy bajo el riesgo de inundación y por ello se denomina zona periférica de crecientes.

- **Usos Permitidos:** Son similares a los indicados para la zona de Conservación; es decir, la recreación como uso principal y como complementarios los de aprovechamiento de espacios para el descanso, la protección del medio ambiente y la recreación.
- **Usos Restringidos:** Ante todo se evalúa el impacto ambiental, urbanístico, sanitario y social; pero en esta zona se permiten construcciones en altura, tales como terraplenes o muros, mallas de cerramiento, siempre y cuando el nivel del piso inferior se encuentre por encima de la cota superficial del agua que se estime en el sitio para la creciente con 25 años de período de retorno y para las condiciones del “Estudio y determinación de las manchas de inundación de la quebrada El Edén y sus quebradas afluentes”.

Tanto los terraplenes como las fundaciones que se ejecuten para las construcciones deberán cumplir con especificaciones técnicas establecidas para ellos con el fin de proteger las vidas humanas, los bienes materiales y, por supuesto, la estabilidad de las obras.

- **Usos Prohibidos:** Según la sectorización municipal se describen actividades que impiden la satisfacción que dan otros usos del sector o que deterioran tanto la calidad de vida de la comunidad como también el adecuado desarrollo del Municipio, lo cual las hace prohibidas para la zona de restricción.

En la siguiente tabla se muestra la clasificación de los usos del suelo

2000.02

definidos según la zonificación realizada en el estudio:

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – LLANURA DE INUNDACIÓN DE LA QUEBRADA EL EDÉN				
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación		
		Uso Principal	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Protección (ZP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Restricción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas de reserva natural</li> <li>- Recreación y turismo ecológico</li> <li>- Parques lineales en la quebrada El Edén y sus quebradas afluentes</li> <li>- Parques, zonas verdes y jardines</li> <li>- Campos para juego, canchas polideportivas, senderos peatonales y circuitos de excursionismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cultivos vegetales arbóreos o arbustivos</li> <li>- Viveros al aire libre para producción de material vegetal</li> <li>- Pastos para ganadería</li> <li>- Silvicultura</li> <li>- Horticultura</li> <li>- Piscicultura</li> <li>- Áreas de parqueaderos</li> <li>- Elementos del sistema vial, de otros sistemas de transporte y de servicios públicos; siempre y cuando requieran cruzar el cauce permanentemente</li> <li>- Plazas públicas</li> <li>- Extracción de arena, grava y otros materiales</li> <li>- Residencial</li> <li>- Comercial</li> <li>- Industrial</li> <li>- Agroindustrial</li> <li>- De servicios</li> <li>- Minería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Son prohibidas las actividades que de algún modo disminuyan la capacidad de los cauces naturales afluentes de la quebrada El Edén o de algún sistema de evacuación de escorrentía debido a aguas lluvias o freáticas</li> </ul>

### c. Zona de Precaución

Se define como el área de la llanura de inundación con poco riesgo de creciente e incluye la superficie, ubicada por fuera de la zona de restricción, anegada solo por la creciente máxima a producirse en la región, por ello se le establece un período de retorno de 100 años al definir su contorno limite inundable. Por lo tanto, existe una muy baja probabilidad de inundación en esta zona.

En esta zona no se prohíbe ningún tipo de desarrollo por efecto de las inundaciones, en tanto se respeten los usos del suelo y las restricciones del estatuto; sin embargo, debe advertirse al entregarse la licencia de construcción, de urbanización y/o de parcelación, el riesgo de inundación del área.

También se restringen las construcciones debido a la disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado, sobre todo el alcantarillado de zonas planas por posibles contraflujos e inadecuado desempeño para llevar aguas por gravedad a los colectores o interceptores.

2000.02

En la siguiente tabla se muestra la clasificación de los usos del suelo definidos según la zonificación realizada en el estudio:

SIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – LLANURA DE INUNDACIÓN DE LA QUEBRADA EL EDÉN				
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación		
		Uso Principal	Uso Restringido	Uso Prohibido

Zona de Protección (ZP)	• Zona de Precaución	<p>En esta zona no se prohíbe ningún tipo de desarrollo por efecto de las inundaciones, en tanto se respeten los usos del suelo y las restricciones del estatuto; sin embargo, debe advertirse al entregarse la licencia de construcción, de urbanización y/o de parcelación, el riesgo de inundación del área</p> <p>- Se restringen las construcciones debido a la disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado, sobre todo el alcantarillado de zonas planas por posibles contraflujos e inadecuado desempeño para llevar aguas por gravedad a los colectores o interceptores</p>		
-------------------------	----------------------	---	--	--

#### **ARTÍCULO 151.** Asignación de Usos del Suelo en el Corregimiento de Mesopotamia

Se definen algunas zonas como: Zona Residencial (ZR); Zona de Actividad Múltiple (ZAM); Corredor de Actividad Múltiple (CAM); Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado. La caracterización realizada corresponde o hace alusión al uso principal.

**Parágrafo.** En el suelo urbano de Mesopotamia se deberá cumplir con todas las normas asociadas a cada uno de los usos señalados para el suelo urbano de la cabecera municipal.

#### **Artículo 151.1.** Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR)

El uso residencial se plantea como el uso principal en toda la cabecera urbana de Mesopotamia, se asignan los usos complementarios, restringidos y prohibidos, según la siguiente tabla.



2000.02

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Residencial (ZR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>En general en todo el suelo urbano – Ver Mapa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>R-M: Vivienda Multifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>O-1: Áreas viales</li> <li>O-2: Áreas verdes</li> </ul>	C-2, C-3, C-6, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9, S-16, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 151.2. Usos del Suelo en Zona de Actividad Múltiple (ZAM)**

Principalmente se propende por la combinación del Uso Comercial y de Servicios. Las zonas de actividad múltiple, son las áreas donde se quiere mantener y promover la mayor diversificación y mezcla de usos en virtud de su importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, corresponden al centro tradicional y representativo.

Se propenderá entonces, por la consolidación de la zona central de actividad múltiple como soporte del espacio público y la productividad, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Se cataloga como Zona de Actividad Múltiple:

- **ZAM:** Zona central, alrededor del Parque Principal del Corregimiento entre calles 9 y 10 y carreras 9 y 10. Especialmente sobre tres de sus costados (norte, sur y oriente) así mismo articulado al uso de servicio social, expresado en la iglesia, el colegio, en el costado norte del parque principal.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

2000.02

Zona de Actividad Múltiple (ZAM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Central – Ver Mapa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- S-9: Servicios básicos</li> <li>- S-15: Servicios especiales</li> <li>- S-16: Servicios religiosos</li> <li>- S-18: Servicios de esparcimiento</li> <li>- S-22: Servicios de hoteles</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> <li>- O-4: Áreas educativas y culturales</li> <li>- O-9: Terminales de buses, taxis y colectivos</li> <li>- Minería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-15, S-6, S-10, S-13, I-3, I-4, I-5, O-5, O-6, O-7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-6, C-14, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8, S-11, S-12</li> </ul> <p>Todas las no mencionadas en esta ficha</p>
----------------------------------	---	--	--	---	--

\*No se permitirá ningún tipo de comercio que promueva o que permita la prostitución.

\*\*No se permitirán más juegos de azar.

### **Artículo 151.3. Usos del Suelo en Corredor de Actividad Múltiple (CAM)**

En estos corredores se quiere mantener y promover diversificación y mezcla de usos a escala sectorial y barrial, corresponden a los ejes viales de mayor importancia en el Corregimiento.

Se propenderá entonces, por la consolidación de los corredores de actividad múltiple como enlaces fundamentales y soporte de la movilidad urbana, y del espacio público, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Se plantean dos corredores de actividad múltiple, identificados y delimitados así:

- **CAM1:** La Carrera 10 vía de entrada desde La Unión desde la Calle 12 hasta la Calle 9.
- **CAM2:** La Carrera 10 desde la Calle 9 hasta la Calle 7. La Calle 7

2000.02

desde la Carrera 10 hasta la carrera 9 y la Carrera 9 desde la Calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Corredor de Actividad Múltiple (CAM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAM1. La Carrera 10 vía de entrada desde La Unión desde la Calle 12 hasta la Calle 9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- S-15: Servicios especiales</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-17, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha
	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAM2. La Carrera 10 desde la Calle 9 hasta la Calle 7. La Calle 7 desde la Carrera 10 hasta la carrera 9 y la Carrera 9 desde la Calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>- C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente</li> <li>- C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>- R-B: Vivienda Bifamiliar</li> <li>- R-T: Vivienda Trifamiliar</li> <li>- R-M: Vivienda Multifamiliar</li> <li>- S-4: Talleres de servicio liviano</li> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>	C-6, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, I-3, I-4, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-5, C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, S-13, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

#### **Artículo 151.4. Usos del Suelo en Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado**

Se privilegian los usos dotacionales destinados a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial.

Se catalogan como uso dotacional o social obligado, entre otros, los siguientes equipamientos:

- Los localizados en la parte sur del Municipio (Cementerio y el Hogar Juvenil Campesino), en la zona central (el Centro de Salud, la Estación

de Policía, el Parque Infantil Traviesos, La Institución Educativa Marco Emilio López (Bachillerato) y La Cancha, y en el costado norte la Institución Educativa Marco Emilio López (Primaria).

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado	• Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado	Según el tipo de equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> <li>- O-4: Áreas educativas y culturales</li> <li>- O-5: Áreas de salud</li> <li>- O-6: Áreas de asistencia y protección social</li> <li>- O-7: Otras áreas especiales</li> </ul>	C-1, S-7, S-8, minería	Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 151.5. Usos del Suelo en Zona Industrial Liviana (ZIL)**

El uso industrial, excepto el uso industrial complementario con la vivienda, clasificado como I5, queda excluido del área urbana de la Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia. Las posibles industrias que se asienten dentro del Corregimiento deberán estar por fuera del perímetro urbano y no deberán presentar problemas de contaminación. La parte de las bodegas de almacenamiento de abonos orgánicos se deberán tratar de hacer en las afueras del Corregimiento.

### **Artículo 151.6. Usos del Suelo en Zona de Protección (ZP)**

Se privilegian los usos destinados a la protección y conservación de las condiciones naturales con cobertura vegetal. Igualmente se admite el uso de recreación pasiva característico de los parques lineales.

Como suelo de protección en el suelo urbano del Corregimiento de Mesopotamia se delimitan las zonas señaladas como de riesgos y amenazas.

### **ARTÍCULO 152. Normas Específicas Asociadas**

Se establecen las siguientes normas específicas asociadas a los siguientes usos del suelo.

### **Artículo 152.1. Normas Asociadas a la Industria**

- Las actividades industriales deberán cumplir con los niveles de ruido establecidos

2000.02

por el Gobierno y las autoridades ambientales competentes, para tal efecto se deberán regir por el Decreto 948 de 1995 y la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o por las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

- Corresponde a las autoridades ambientales ejercer el control sobre las diferentes actividades industriales en lo concerniente a sus competencias.
- Las industrias deberán desarrollar procesos de producción más limpia y restringir el uso de pesticidas y fertilizantes químicos de alto impacto ambiental, que afectan la cantidad y la calidad de los recursos suelo y agua.
- Todas las actividades industriales deberán implementar las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes.

### **Artículo 152.2. Normas Asociadas al Uso Educativo**

- En las áreas aledañas a establecimientos educativos, podrán instalarse usos tales como, librerías, servicios de fotocopios, centros de Internet, entre otros.
- No deberán localizarse talleres industriales, ni talleres de reparación de vehículos en áreas destinadas al desarrollo de actividades educativas.
- No deberán localizarse establecimientos de venta y consumo de licor, juegos de azar y similares en áreas destinadas para el desarrollo de actividades educativas.
- No deberán localizarse establecimientos destinados a servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, en áreas destinadas al desarrollo de actividades educativas.
- En caso de encontrarse localizadas en áreas educativas, los establecimientos destinados a servicios de alto impacto, deberán trasladarse hacia otras zonas (CVSUB\_01), cumpliendo las Normas Básicas de Construcción y Urbanización y lo establecido en el Decreto 4002 de 2004 o las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Se podrán establecer niveles de saturación a actividades en establecimientos con usos asociados a la venta y consumo de licor, a los juegos de azar y a los usos de alto impacto con el fin controlar los impactos que puedan generar y preservar el orden público, las condiciones de convivencia social, y la seguridad de los residentes. El Alcalde por medio de Decreto podrá determinar las áreas y los niveles de saturación, previo análisis de impactos, buscando preservar también el uso principal de cada una de las zonas.

### **Artículo 152.3. Normas Asociadas a Estaciones de Servicio: S17**

- Se permitirá la localización de estaciones de servicio S17 en los sectores definidos en la tabla de asignación de usos del suelo para el suelo urbano y de expansión urbana. No se permitirá su ubicación en zonas donde el uso residencial sea principal.
- La ubicación de estaciones de servicios se deberá regir por las disposiciones establecidas por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por la normatividad las disposiciones contenidas en la tabla Clasificación y Asignación de Usos del Suelo.
- Las estaciones de servicios deberán contar con vías de acceso aptas para la movilidad de las diferentes tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular.
- Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.
- Deberán cumplir con las normas ambientales vigentes.
- La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en el Municipio y controlar la sobreoferta, realizará cuando se considere necesario, estudios técnicos tendientes a declarar saturado este servicio teniendo como parámetros; criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario actualizado de las estaciones existentes.

### **Artículo 152.4. Normas Asociadas al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos**

- Los centros de separación y almacenamiento transitorio, se entenderán como un equipamiento urbano necesario a ser tenido en cuenta en la mayoría de los sectores independientemente de su uso y será una actividad restringida en términos de uso del suelo, adicionalmente requiere de un concepto técnico y condicionante de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y de la autoridad ambiental dependiendo de las características de cada caso.
- Las actividades clasificadas como C-6, Comercio de recuperación de materiales que sean causantes de conflictos generados por la ocupación indebida del espacio público, por la utilización de andenes para la actividad, por emisión de partículas y congestión vehicular, o por cualquier otra causa, a juicio de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá en un plazo máximo

2000.02

de un año a partir de la aprobación de la Revisión y Ajuste al PBOT, trasladarse hacia las zonas permitidas, las cuales se señalan en la Tabla sobre Asignación de Usos en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana. En todo caso esta actividad deberá cumplir con las restricciones sobre horarios de cargue y descargue estipuladas por la Secretaría de Tránsito Municipal, o quien haga sus veces, y deberá también cumplir con todas las restricciones impuestas en el PBOT, para el desarrollo de esa actividad.

- Los espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras de servicios, no implicarán almacenamiento ni el procesamiento de residuos, sino espacios para guardar los elementos de prestación del servicio de aseo y será un uso restringido en todos los sectores.
- Las posibles plantas incineradoras se localizarán en las zonas industriales y en los Corredores Viales Suburbanos.
- Las escombreras podrán localizarse en suelo suburbano, específicamente en el Área de Protección a Infraestructura (API) localizada en suelo rural y en el Corredor Vial Suburbano CVSUB\_02 (Salida hacia Sonsón) y deberán cumplir con las normas establecidas en la legislación ambiental vigente y en especial con la Resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, o en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan. En ningún caso podrán localizarse en las categorías del suelo de protección.

### **ARTÍCULO 153. Usos Existentes Contrarios a esta Reglamentación**

Toda construcción que se encuentre ya ejecutada antes de que se establezca esta nueva reglamentación podrá permanecer allí siempre y cuando:

- No adicione ni en altura ni en extensión su estado actual, apartándose así aún más de la reglamentación.
- Ninguna reparación que se ejecute en la estructura ya construida puede sobrepasar del 20% del avalúo catastral a menos que se modifique permanentemente para quedar conforme a esta reglamentación.
- Si se completan 12 meses consecutivos sin el uso no conforme de la estructura no se permite el uso futuro sin cumplir la conformidad.
- Cualquier destrucción en una estructura contraria a esta reglamentación, inclusive por inundación, hasta en un 40% o más de su avalúo catastral no será restituido salvo a dejarla conforme a la Ley.
- La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, expedirá al propietario, luego de realizar la verificación, un certificado donde se indiquen las modificaciones y la conformidad con la reglamentación.



Según la llanura de inundación de la Quebrada El Edén, dichas condiciones deben ser aplicadas para:

- Predios localizados en margen derecha de la quebrada aguas abajo del puente sobre la Calle 12 “Barrio Serranías del Edén”. Único predio localizado a una distancia mínima del cauce. (Ver Cuadro Resumen de Viviendas Afectadas del Documento Diagnóstico). En el mismo sector, Aguas abajo sobre la margen izquierda, se encuentran los predios localizados sobre la Carrera 7.
- Predios localizados en margen izquierda de la quebrada aguas abajo del puente sobre la Calle 9 “Barrio Las Vegas”. Predio localizado a una distancia mínima del cauce. (Ver Cuadro Resumen de Viviendas Afectadas del Documento Diagnóstico).

La sectorización debe complementarse con las zonas de reglamentación de la llanura de inundación de la Quebrada El Edén y sus quebradas afluentes en zona urbana del Municipio de La Unión.

De acuerdo con el Artículo 48 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental deben ser compensados económicamente u otorgarles transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios o los sistemas que se reglamenten.

**Parágrafo 1.** Las siguientes actividades que figuran como prohibidas dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y actualmente existen como hechos cumplidos deben de cumplir las siguientes condiciones y reubicar en lugares estratégicos así:

- El almacenaje y recepción de abonos orgánicos, insumos químicos, productos agropecuarios, materiales de construcción, bodegaje de mercancías (víveres, abarrotes de gran escala, semillas de papa, papa para la venta, se reubicaran en las zonas suburbanas o en los corredores viales suburbanos en un plazo máximo de cuatro años.
- Los talleres automotrices (motos y carros) deben contar con sus parqueaderos para la recepción y entrega de vehículos, además de contar con espacios suficientes que brinden buena ventilación e iluminación natural directa en un plazo máximo de cuatro años.
- Los talleres de cerrajerías, carpinterías, ebanisterías, actividades de pintura de vehículos y otras actividades de similar objeto se ubicaran en los corredores viales suburbanos en un plazo máximo de tres años.
- Se prohíbe el establecimiento de nuevos sitios para el funcionamiento de lavado y procesamiento de papa en la cabecera urbana. Esta actividad podrá funcionar en los corredores viales suburbanos, previo cumplimiento la normatividad ambiental requerida
- El procesamiento de caolín ya establecido en la cabecera urbana debe manejar normas estrictas de sostenibilidad ambiental, y evitar generar impactos urbanísticos negativos en su área de influencia. Deberá reubicarse en las zonas suburbanas industriales rural en un plazo de tres años, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, sin producir contaminación. Las actividades relacionadas con la actividad minera (transformación, procesamiento o similar) que se encuentren en la cabecera urbana se reubicaran en los corredores viales suburbanos en un plazo máximo de cuatro años
- Las actividades que se desarrollan en el marco de la explotación y transformación de materiales producto de la actividad minera en el municipio debe contar con sistemas de protección de cada uno de los sitios de explotación mediante cerramientos seguros, información visual de precaución y prohibición. Contar en cada frente con elementos para la el lavado de llantas y mecanismos de los vehículos y así evitar el derrame de materiales y contaminación de los corredores viales durante el transporte de los materiales.
- El municipio debe elaborar políticas y estrategias de seguimiento en el desarrollo de las diferentes actividades mineras, recopilando información de áreas y delimitación de zonas en explotación, zonas ya explotadas y zonas a explotar, sistemas de protección mediante aislamientos fijos y permanentes, exigir a cada

uno de los títulos mineros los diferentes planes de manejo ambiental, protección de medio ambiente, manejo de vertimientos, concesiones de agua. El control y seguimiento son la base del buen manejo de estas actividades en el territorio.

- Se prohíbe la explotación de cualquier tipo de minería a menos de 100 m de la línea de perímetro de las zonas urbana, expansión urbana y núcleos densificados residenciales.
- Las actividades agrícolas deben ser manejadas así: se prohíben las porquerizas actuales y la construcción de nuevas en la zona urbana, se prohíben los galpones a gran escala, solo se permitirán las aves para el autoconsumo, se prohíben todo tipo de cultivos que lo necesiten.

## **CAPÍTULO 2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

### **ARTÍCULO 154. Concepto**

Defínense como Tratamientos Urbanísticos, según el Decreto 4065 de 2008 en Artículo 2 numeral 6, las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona homogénea considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana; con estas normas se asigna a cada zona una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

### **ARTÍCULO 155. Clasificación de los Tratamientos Urbanísticos**

Según el numeral 6 del artículo 2 del Decreto 4065 de 2008, son tratamientos urbanísticos el de conservación, consolidación, desarrollo y redesarrollo y mejoramiento integral.

#### **Artículo 155.1. Tratamiento de Conservación (C)**

Tiene como finalidad la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística del área urbana, a través de la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales, paisajísticas y urbanísticas. Para ello se establecen normas urbanísticas especiales que condicionen las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas.

A este tipo de tratamiento urbanístico corresponden dos categorías de conservación:

- **Conservación Urbanística (C-U):** aplica a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanísticos relevantes, en donde

se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística que históricamente lo han dotado de un valor cultural especial. Su objetivo es recuperar y conservar sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico, ambiental y/o paisajístico, entre otros.

- **Conservación Puntual (C-P):** Se aplica a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por tener elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector del municipio, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el polígono en el cual se inscriben. Su objetivo es recuperar y conservar inmuebles de valor patrimonial arquitectónico, histórico y/o cultural mediante una reglamentación urbanística y arquitectónica especial.

### **Artículo 155.2. Tratamiento de Consolidación (CN)**

Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, en las cuales se propone asegurar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial, a partir de directrices generales definidas para cada una.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir los déficits que afectan su adecuado funcionamiento. En algunos casos, la reglamentación urbanística estará orientada a mantener las dinámicas actuales de funcionamiento, y en otros casos, se propiciará la generación de infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos), considerando tanto el déficit actual como las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en:

- **Consolidación Nivel 1 (CN-1):** Este tipo de tratamiento se aplica en zonas con mayor nivel de cohesión como unidad urbanística funcional; es decir, que actualmente el funcionamiento a su interior y en relación con el sistema urbano mínimamente alcanza a suplir sus necesidades; no obstante, todas las zonas en mayor o menor grado están en continuo cambio; por lo tanto, es necesario a partir de sus tendencias, programar su desarrollo futuro en lo referente, principalmente, a las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) para que sea equitativas con las nuevas demandas. Tiene como objetivo optimizar y dotar de las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) necesarias para el adecuado funcionamiento de las zonas que correspondan a este tipo de tratamiento en beneficio de una mejor calidad

urbanística y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial.

- **Consolidación Nivel 2 (CN-2):** Este tipo de tratamiento se aplica en zonas donde la calidad del espacio privado responde a las necesidades del sector, pero, las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) son insuficientes e inadecuados en relación con el número de habitantes o el adecuado funcionamiento de las actividades propias de estos espacios. Su objetivo es cualificar las infraestructuras colectivas existentes (espacio público, equipamientos y servicios públicos) y dotar de las mismas donde se requieran, para suplir las carencias existentes priorizando en las necesidades específicas de la zona en beneficio de una mejor calidad ambiental y urbanística para esta y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial.
- **Consolidación Nivel 3 (CN-3):** Este tipo de tratamiento se aplica en aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura ya sea vial y de movilidad, espacio público y equipamientos, se presenta por igual en áreas densamente pobladas o con bajas densidades que se han desarrollado sin una planificación programada. O aun habiéndolo hecho se requiere generar mejores condiciones físico- espaciales y ambientales. Su objetivo es suplir la falta de dotación de infraestructura priorizando sus necesidades de acuerdo con la zona homogénea y sus requerimientos específicos. Las dotaciones necesarias se podrán obtener mediante la intervención asociada público – privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de la población que la habita.

**Parágrafo 1.** En el tratamiento de Consolidación Nivel 3, se podrán aplicar los diferentes instrumentos de planificación y gestión, asociados a procesos de legalización y regularización urbanística.

**Parágrafo 2.** Todas las construcciones nuevas y los cambios de uso que se desarrollen en las áreas sujetas al tratamiento de consolidación deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas que se contemplan en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sea que construyan de manera individual o mediante la formulación de cualquier otro tipo de instrumento complementario.

### **Artículo 155.3. Tratamiento de Desarrollo (D)**

Este tratamiento corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas, localizadas tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión urbana. En consecuencia, con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de estas zonas en armonía con los aprovechamientos, las obligaciones urbanísticas y demás reglamentación definida para estas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias.

- **Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana (D-E):** Este tipo de

tratamiento en el suelo de expansión urbana corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas que tienen posibilidades de ser incorporadas al desarrollo urbano presentando condiciones adecuadas y oportunidades para ello en los lineamientos del modelo de ordenamiento territorial en beneficio del crecimiento planificado del municipio. Su objetivo es habilitar para el uso urbano los predios localizados en suelo de expansión urbana, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el presente Plan. De igual forma que las áreas localizadas en suelo urbano, los nuevos proyectos se deben integrar efectivamente al municipio y realizar sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

#### **Artículo 155.4. Renovación Urbana o Redesarrollo (RED)**

Este tratamiento corresponde a las zonas con potencial de transformación, que por localización estratégica en el sistema urbano, la extensión de su área y las transformaciones e intensidades de uso crecientes en el contexto que los rodea frente a un fenómeno estático de sus dinámicas internas, las inscriben como zonas con posibilidad de mayores aprovechamientos en edificabilidad e intensidad de uso. Son zonas estratégicas y susceptibles de una reactivación de su función y articulación en el sistema urbano.

#### **Artículo 155.5. Mejoramiento Urbano Integral (MI)**

El tratamiento de mejoramiento integral es aplicado en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado que pueden estar dentro del suelo urbano, el y el suelo de expansión urbana; no obstante, en cada categoría de suelo existe una reglamentación específica que regula las intervenciones a su interior, pues las posibilidades de intervención en cada una son muy diferentes atendiendo su naturaleza física y jurídica, y entendiendo la dimensión de cada caso. Estos asentamientos han sido originados en la mayoría de los casos, bajo procesos de urbanización espontánea no planificados; su origen informal los inscribe en contextos con altas carencias tanto en la calidad espacial pública y privada como en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.).

De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de mejoramiento integral se clasifica en:

- **Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano (MI):** Se implementará en zonas que presenten condiciones desprovistas de calidad urbanística integral en el espacio público y privado inscritas en el suelo urbano y con deficiencia en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.).
- **Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión Urbana (MI- E):**



2000.02

Se implementará en los asentamientos inscritos en los suelos de expansión urbana que ya han alcanzado características urbanas (morfología urbana, fragmentación predial intensiva, aprovechamiento actual urbano, etc.) que presenten condiciones desprovistas de calidad urbanística integral en el espacio público y privado, y con deficiencia en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.).

**Parágrafo.** Los planes de regularización urbanística como instrumentos de planificación complementaria se convierten en el mecanismo para el mejoramiento físico-espacial de la zona, y los procesos de legalización y titulación de predios, en el mecanismo socio-jurídico para el saneamiento de la propiedad. No obstante, estos instrumentos no suprimen la posibilidad de utilizar, en caso de requerirse, otros instrumentos de planificación complementaria y gestión territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 156.** Definición de Tratamientos Urbanísticos en el Municipio  
Los Tratamientos Urbanísticos en el Municipio de La Unión se definen tanto para el suelo urbano como para el suelo de expansión urbana.

#### **Artículo 156.1. Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano**

Los Tratamientos Urbanísticos en el suelo urbano del Municipio se definen tanto para la Cabecera Urbana como para el Corregimiento de Mesopotamia.

#### **Artículo 156.1.1. Tratamientos Urbanísticos en la Cabecera Urbana**

En la Cabecera Urbana se asignan los siguientes tratamientos urbanísticos:

Zonas Homogéneas Urbanas y Tratamientos Urbanísticos – Cabecera Urbana			
Clasificación	UEF	Código	TRATAMIENTO
Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad	Centro	ZU_01_CN1	Consolidación Nivel 1
	La Salida	ZU_02_CN2	Consolidación Nivel 2
	La Frontera	ZU_03_CN3	Consolidación Nivel 3
	EL Edén	ZU_04_CN3	Consolidación Nivel 3
	Nuevas Urbanizaciones	ZU_05_CN2	Consolidación Nivel 2
	Peñas	ZU_06_CN3	Consolidación Nivel 3
Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico	Corresponde a las diferentes categorías de Patrimonio identificadas en el Municipio: Arquitectónico, histórico, y urbanístico	Arquitectónico e Histórico	Conservación Puntual
		Urbanístico	Conservación Urbanística

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

- **Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN-1):** Corresponde a la zona central y a la UEF Centro, sector tradicional que se originó bajo procesos planificados y

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO



dentro de una estructura urbana claramente definida, el cual presenta un funcionamiento dentro del sistema urbano adecuado, pero es necesario optimizar sus infraestructuras colectivas existentes y dotar de nuevas para el desarrollo futuro.

- **Tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN-2):** Se implementará en sectores donde se requiera generar nuevas infraestructuras colectivas. Las zonas homogéneas con este tipo de tratamiento corresponden a los barrios alrededor de la zona central de origen un poco más reciente, UEF La Salida y UEF Nuevas Urbanizaciones.
- **Tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN-3):** Las zonas homogéneas con este tipo de tratamiento corresponden a los barrios más alejados de la zona central, con mayor cercanía al perímetro urbano, UEF La Frontera, UEF El Edén y UEF Peñas.

**Parágrafo.** El desarrollo, a través del tratamiento de consolidación niveles 1, 2 y 3, en zonas homogéneas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, se permite con la modalidad predio a predio con sus respectivos aprovechamientos y obligaciones urbanísticas para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en el proceso de consolidación urbana.

## **Artículo 156.1.2. Tratamientos Urbanísticos en el corregimiento de Mesopotamia**

En toda la zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia el tratamiento será de Consolidación.

Zonas Homogéneas Urbanas y Tratamientos Urbanísticos – Corregimiento de Mesopotamia			
Clasificación	UEF	Código	TRATAMIENTO
Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad	Toda la zona urbana del Corregimiento	ZU_01_CN1	Consolidación Nivel 1
Zonas o inmuebles con valor urbanístico y arquitectónico	Corresponde a las diferentes categorías de Patrimonio identificadas en el Corregimiento: Arquitectónico y urbanístico	Arquitectónico	Conservación Puntual
		Urbanístico	Conservación Urbanística

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

- **Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN-1):** Corresponde a la zona central y sus alrededores (incluye todo el perímetro de la Cabecera del Corregimiento), sector tradicional que se originó bajo procesos planificados y dentro de una estructura urbana claramente definida, el cual presenta un funcionamiento dentro del sistema urbano adecuado, pero es necesario optimizar sus infraestructuras colectivas

existentes y dotar de nuevas para el desarrollo futuro.

## **Artículo 156.2. Tratamientos en Suelo de Expansión Urbana**

Los Tratamientos Urbanísticos en el suelo de expansión urbana del Municipio de La Unión se definen de acuerdo a lo siguiente:

Tratamientos Urbanísticos – Suelo de Expansión Urbana		
Suelo Expansión Urbana	Código	Tratamiento
Suelo De Expansión Urbana - Nuevas Urbanizaciones	SEU_01_D	Desarrollo
Suelo De Expansión Urbana - Salida a Peñas	SEU_02_D	Desarrollo
Suelo De Expansión Urbana - Salida a La Ceja	SEU_03_D	Desarrollo

- **Tratamiento de Desarrollo (D-E):** Aplicará en aquellas áreas o predios, en suelo de expansión urbana, que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron. Su desarrollo está sujeto a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 4065 de 2008, 1069 de 2009 y a las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

### **Artículo 156.2.1. Actuaciones de Urbanización en Suelo de Expansión Urbana**

En todos los casos, en el suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo, las actuaciones de urbanización y construcción sólo podrán hacerse mediante la adopción del respectivo Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006; así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los desarrollen o complementen.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana la densidad habitacional se acogerá al Acuerdo 173 de 2006 de Cornare. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

No obstante lo anterior, según lo preceptuado por el artículo 29 el Decreto 2181 de 2006, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y

2000.02

comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 31 Decreto 2181 de 2006, los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006 y en el 1469 de 2010, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

En los polígonos con tratamiento de desarrollo que al momento de formular el respectivo Plan Parcial, se consideren Áreas de Manejo Especial a su interior, estas áreas deberán tenerse en cuenta para efectos de planificación en lo referente a la vinculación al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, principalmente en el trazado de las infraestructuras viales y de servicios públicos, en la localización de los equipamientos y la articulación con el espacio público propuesto.

### **Artículo 156.2.2. Las Áreas de Manejo Especial**

En los planes parciales corresponden a los asentamientos en el suelo de expansión urbana, infraestructuras y equipamientos existentes y proyectos urbanísticos con licencias vigentes, pueden ser considerados como hechos creados o preexistencias al momento de la adopción de la Revisión y Ajuste del PBOT municipal.

En los casos de predios urbanizables o construibles aislados, localizados dentro de cualquiera de los polígonos con otros tratamientos urbanísticos establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.

La adopción de los planes parciales, tanto en suelo urbano como de expansión urbana, se sujetará a lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

## **CAPÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 157.** Concepto de Aprovechamientos Urbanísticos

A través del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias, se fijan derechos como potenciales beneficios que se materializan en aprovechamientos urbanísticos.

Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio. El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso más eficiente del suelo y se expresa con indicadores tales como densidad habitacional, índice de ocupación, índice de construcción, altura de la edificación, volumetría, entre otros.

**Parágrafo 1.** Se entenderá por beneficios, los potenciales aprovechamientos generados por las acciones urbanísticas derivadas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios.

**Parágrafo 2.** El aprovechamiento urbanístico se mide a partir de dos variables: edificabilidad y uso; las cuales contribuirán a configurar las potenciales rentas que se generen por las actuaciones de urbanización y construcción, así como de la utilización de los inmuebles. La variable edificabilidad se medirá en metros cuadrados de ocupación y construcción y la variable usos se incorporará como un factor de ponderación de la edificabilidad. La edificabilidad como aprovechamiento se reglamenta a través de la densidad habitacional, el índice de ocupación y el índice de construcción.

**ARTÍCULO 158.** Concepto de Obligaciones Urbanísticas

A través del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias, se fijan obligaciones urbanísticas como potenciales cargas de la propiedad convertidas en cesiones públicas.

Se entenderá por cargas las inversiones y suelos comprometidos en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.

Igualmente se considerarán cargas urbanísticas los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social; por ejemplo, en el caso de la formulación de planes parciales; y el retorno de parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística del municipio. Las cargas al igual que los aprovechamientos varían por tratamiento urbanístico y por zona de uso.

Las cargas se materializarán en cesiones públicas que se pagan en metros cuadrados de suelo y/o construidos para la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, y los equipamientos públicos; o su equivalente en dinero que debe ir a un fondo especial que deberá conformar el Municipio posterior a la adopción del presente Acuerdo con el propósito de desarrollar proyectos de naturaleza pública como los enunciados anteriormente.

**Parágrafo.** Las obligaciones hacen referencia a las cargas de un proyecto que tienen por objeto generar los elementos del espacio público que deben ser asumidos solidariamente por los propietarios del suelo en razón de la función pública del urbanismo. Estas obligaciones están definidas también como rangos, en razón de metros cuadrados para zonas verdes, escuelas, centros comunitarios, de salud, entre otros y se relacionan con las cesiones obligatorias para zonas verdes públicas y equipamiento.

**ARTÍCULO 159.** Objetivos y Criterios para Fijar Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana

El objetivo de la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas es:

- Regular las actuaciones urbanas públicas o privadas, de urbanización y edificación, que permitan la materialización del modelo de ordenamiento territorial del Municipio. Se constituye como uno de los temas que enlazan la planeación y la gestión, y por tanto representa la materialización y concreción del sistema de reparto de cargas y beneficios a nivel de ciudad.

A continuación se presentan los criterios que soportan la determinación de los aprovechamientos y obligaciones asociados a los tratamientos urbanísticos en el suelo urbano:

- Definir los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas de forma diferencial según el tratamiento urbanístico asignado a cada zona, de tal forma que existan sectores en el Municipio con altos aportes y otros con pocos beneficios, que sirvan de base para el traslado del pago de obligaciones.
- Asignar los aprovechamientos y obligaciones en función de la rentabilidad de los usos del suelo, definidos en el presente documento.
- Generar los mayores aprovechamientos en aquellas zonas con un nivel mayor de consolidación, donde mejor infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacios públicos se tengan, orientando el crecimiento hacia adentro y aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de las áreas ya construidas.
- Generar una mayor densidad en el área urbana a través de un mayor aprovechamiento del suelo en algunos sectores, redensificando aquellas áreas subutilizadas del Municipio, pero conservando una densidad moderada.
- Asignar el porcentaje de suelo de cesión de acuerdo a las metas de espacio público efectivo y a las proyecciones de crecimiento poblacional del Municipio, que permitan generar dotaciones con buena calidad y cobertura, en función de un mayor aprovechamiento.

2000.02

- Buscar una mejor distribución de la población en el territorio, generando mayores densidades y un mejor aprovechamiento en las zonas de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, procurando alturas máximas de 4 y 5 pisos, dependiendo de la capacidad de soporte del sector, que incentiven la construcción de vivienda multifamiliar, siempre y cuando se garantice la dotación en zonas verdes, espacios públicos, equipamientos e infraestructura vial y de servicios a la nueva población.
- Restringir la actividad constructora mediante una baja ocupación, en los polígonos que corresponden a los predios con usos institucionales de escala municipal con el fin de consolidar estas áreas como equipamientos y espacios públicos definidos en el modelo de ocupación territorial del Municipio.
- Congelar los aprovechamientos de las construcciones y terrenos localizados en las zonas correspondientes a los retiros de las corrientes hídricas, delimitadas bajo el tratamiento de conservación ambiental.

ARTÍCULO 160. Definiciones para la Aplicación de los Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana

Para la aplicación de los aprovechamientos se precisan las siguientes definiciones:

- **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico:** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.
- **Área bruta:** Entiéndase como tal el área total de uno o varios terrenos objeto de la licencia de construcción o el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
- **Área neta:** Se define como área neta la totalidad del área bruta menos las áreas correspondientes a obras públicas, tales como vías, parques o equipamientos.
- **Área neta urbanizable:** En los casos de polígonos de tratamiento objeto de Plan Parcial, es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- **Índice de construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un



2000.02

terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

- **Índice de ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
- **Unidad de Piso:** Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.
- **Alturas:** Para la aplicación de la edificabilidad por alturas la dimensión de una unidad de piso se toma a partir de 3.50, metros para el uso residencial, entendida como la distancia vertical en metros lineales que se establece a una edificación tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo. Para los usos diferentes a vivienda se definirá la unidad de piso de acuerdo a los requerimientos técnicos específicos de cada actividad.

#### **ARTÍCULO 161.** Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana

Las normas urbanísticas generales referidas a alturas, índices de construcción, de ocupación y aprovechamientos tanto para el suelo urbano como para el de expansión urbana, se presentan en las siguientes tablas con especificación puntual las consignadas en la tabla de localización de alturas máximas consignadas en el **Parágrafo 4** del presente artículo:

APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA							
CLASE SUELO	UEF	TRATAMIENTOS	CODIGO_TRATAMIENTOS	I.C. Básico (A. Bruta)	I.O. (AN) Máximo	AREA M2	AREA HA
URBANO	UEF 1	CONSERVACIÓN PUNTUAL	ARQ_E_HIST	N/A	N/A	7.466,70	0,75
		CONSERVACIÓN URBANÍSTICA	URBANISTICO	1,5	90%	1.791,55	0,18
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_01_ML_3	N/A	N/A	5.936,46	0,59
		DESARROLLO URBANO	ZU_01_DU_5	3	90%	5.983,17	0,60
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 1	ZU_01_CN1	3	90%	156.249,88	15,62
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_1_CN2_3	3	90%	10.796,16	1,08



2000.02

	UEF 2	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_02_MI_2	N/A	N/A	6.728,53	0,67
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_02_MI_5	2	90%	4.542,76	0,45
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_2_CN2_4	3	90%	130.580,88	13,06
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_2_CN3_4	3	90%	10.175,15	1,02
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_2_CN3_5	3	90%	37.067,93	3,71
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_2_CN3_6	3	90%	101.308,60	10,13
	UEF 3	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_03_MI_6	3	90%	137.633,11	13,76
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_3_CN2_5	3	90%	27.413,21	2,74
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_3_CN3_7	3	90%	69.599,70	6,96
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_3_CN3_8	3	90%	7.860,02	0,79
	UEF 4	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_04_MI_1	N/A	N/A	53.109,91	5,31
		DESARROLLO URBANO	ZU_04_DU_1	3	90%	172.021,33	17,20
		DESARROLLO URBANO	ZU_04_DU_2	3	90%	17.012,28	1,70
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_4_CN2_1	3	90%	30.241,69	3,02
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4_CN3_1	3	90%	39.719,20	3,97
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4_CN3_9	3	90%	85.763,66	8,58
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4CN3_10	3	90%	100.348,02	10,03
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4CN3_11	3	90%	66.462,82	6,65
	UEF 5	DESARROLLO URBANO	ZU_05_DU_3	3	90%	70.304,24	7,03
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_5_CN2_2	3	90%	144.253,40	14,43
	UEF 6	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_06_MI_4	3	90%	13.085,47	1,31
		DESARROLLO URBANO	ZU_06_DU_4	3	90%	290.806,95	29,08
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_6_CN3_2	3	90%	11.813,38	1,18
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_6_CN3_3	3	90%	41.335,78	4,13
EXPANSIÓN URBANA		DESARROLLO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	ZEU_01	3	90%	46.041,85	4,60
		DESARROLLO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	ZEU_02	3	90%	70.196,87	7,02

2000.02

	DESARROLLO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	ZEU_03	3	90%	86.488,22	8,65
--	--	--------	---	-----	-----------	------

**Parágrafo 1:** Cuando en la formulación de proyectos en el suelo urbano no coincidan el índice de construcción con la altura, el proyecto será definido con el mayor aprovechamiento, es decir que primara en este caso la altura y la ocupación sobre el índice de construcción.

**Parágrafo 2:** La Secretaria de Planeación podrá autorizar mayor aprovechamiento por aumento hasta del 100% del índice de ocupación en cualquiera de las tipologías cuando se destine la totalidad del primer nivel construido a parqueaderos, locales comerciales, siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación adecuada a partir del segundo nivel.

**Parágrafo 3:** La Secretaria de Planeación podrá autorizar mayor aprovechamiento por aumento del índice de ocupación en cualquiera de los tratamientos, tipologías de vivienda y usos, siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación adecuada.

**Parágrafo 4:** No se contabilizan como parte de construcción, para calcular el índice, las áreas cubiertas destinadas a:

- Parqueaderos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
- Zonas comunes (circulación, patios, hall, etc)
- Balcones, marquesinas y faroles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas.

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

**Parágrafo 5:** El índice de construcción podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrán modificarse tanto el índice de construcción como el de ocupación, para sectores especiales que a juicio de la Oficina de Planeación requieren ser de baja densidad.

**Parágrafo 6:** Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 100%.

**Parágrafo 7 antes parágrafo 4 del presente artículo:** Cuadro de alturas máximas de edificaciones en la cabecera urbana

Se presenta cuadro de ubicación de predios indicando alturas máximas permitidas, localizados hacia los frente de vías públicas, sectores, urbanizaciones, entre otros							
altura máxima 4 pisos		altura máxima 3 pisos					
Ubicación		Ubicación					
predios con frente a la carrera 8 entre calle 8 y calle 13	predios con frente a la carrera 12 entre calles 6 y 8 (costado oriental únicamente)	predios con frente a la carrera 9B entre calles 5 y 6	urbanización Villa Sofía	urbanización Fondo Obrero	predios con frente a la calle 9 entre carreras 12 y limite urbano (dirección occidental)		
predios con frente a la carrera 9 entre Quebrada En Edén y calle 13	Calle 13 entre carrera 8 y carreara 11	predios con frente a la carrera 10 entre calles 5 y 7	urbanización la Primavera	urbanización Serranías El Edén	predios con frente a la calle 10 entre carreras 12 y limite urbano (dirección occidental)		
predios con frente a la carrera 10 entre Quebrada En Edén y calle 13	predios Sagrado Corazón de Jesús (no incluye primera etapa y montehermont)	urbanización San María	urbanización Convivir	urbanización Progresar	predios con frente a la calle 12 entre carrera 7 y carrera 5		
predios con frente a la carrera 11 entre Quebrada En Edén y calle 13	predios con frente a la  calles 17 incorporados a la cabera urbana (costado noroccidental)	Urbanización familias const. Unión	urbanización valle verde	urbanización El Rincón El Edén	predios con frente a la carrera 10A y 10B entre calles 15A y 16		
predios con frente a la calle 13 A entre carreras 13 y 14	predios con frente a la calle 10 entre quebrada el Edén y carrera 8	Urbanización mujeres Tejiendo Unión	urbanización La Esperanza	predios con frente a la calles 15A carrera 10A y 11	Predios con frente calle 16 entre carreras 10A y 11		

2000.02

predios con frente a la calle 8 entre carreras 8 y 12 (costado norte)	predios con frente a la calle 12 entre carreras 8 y 11	urbanización manantial de esperanza	urbanización Sagrado Corazón Primera etapa y Montehermo nt	Predios a desarrollar entre carreras 10 y 12 y entre calles 6 y 8	urbanización Villas de Buenos Aires
predios con frente a la calle 9 entre carreras 8 y 12	predios con frente a la calle 11 entre carreras 8 y 12	urbanización Barrio Unido (todas las etapas)	sector la Frontera hasta el puente rio piedras	predios con frente a la carrera 12 entre calles 9 y 11	predios con frente a la carrera 12A entre calles 10 y 11
predios con frente a la calle 10 entre carreras 8 y 12	—	urbanización Girasoles	—	—	—

**Parágrafo 8:** Los predios con frente al parque principal se exceptúan de la altura máxima consagrada en la tabla de alturas máximas. Estos predios contarán con una construcción máxima de 3 pisos y altura máxima de 10 metros, además aplica la restricción de patrimonio a los inmuebles afectados.

Los predios no relacionados en el anterior listado y que hacen parte de nueva incorporación al perímetro urbano corresponden a alturas máximas de 5 pisos.

Los predios que hacen parte de la expansión urbana corresponden a alturas máximas de 5 pisos.

## **ARTÍCULO 162. Porcentaje de Cesiones Urbanísticas Obligatorias**

Toda licencia urbanística de urbanización, subdivisión y construcción, que generen o no, nuevas unidades inmobiliarias, deberá realizar las siguientes cesiones:

### **a. Cesiones Urbanísticas en Licencia de Urbanización**

Cesiones Urbanísticas para Licencia de Urbanización			
(Cinco o más predios)			
Tipo de Cesión	Uso	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)	Residencial		- Incluye lo correspondiente a la sección pública de la vía (Calzada, andén y zona verde).

2000.02

		20 % del área bruta del predio*	Los rangos aquí establecidos podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.
	Otros Usos	20% del área bruta del predio)	- Las que tenga el municipio previsto en su Plan Vial y/o las que se definan en el estudio de movilidad, que para tal efecto deba entregar el propietario con el fin de no generar problemas de movilidad sobre la vía y sectores aledaños o área de influencia del proyecto, la exigencia del estudio será discrecionalidad de la Secretaría de Planeación.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Residencial	25 % del área bruta del predio*	20% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, parqueaderos públicos, etc.).
			5%del suelo para construcción de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado).
	Otros Usos	20% del área bruta del predio	20% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, parqueaderos públicos, etc.).
			5%del suelo para construcción de equipamiento
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Residencial	1% del área construida	En el lugar donde se formule el proyecto o dónde sea indicado por la Secretaría de Planeación
	Otros Usos	1.5% del área total construida	En el lugar donde se formule el proyecto o dónde sea indicado por la Secretaría de Planeación

**Parágrafo 1:** Por funcionalidad de los proyectos las cesiones tipo A y B podrán compensarse unas con otras, donde al menos el 10% de las cesiones tipo B deberán concentrarse en un mismo punto o pagarse en dinero. Y en ningún caso las cesiones tipo A y B podrán ser inferiores al 45% del área bruta del predio,

**Parágrafo 2:** Cuando las áreas de cesión sean inferiores a las exigidas por la norma, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrán compensar las áreas de cesión en dinero, en especie o ejecución de proyectos y obras priorizadas en el plan de desarrollo municipal.

**Parágrafo 3:** Las cesiones tipo A, B y C podrán ser compensadas, y sin deterioro de la

2000.02

funcionalidad del proyecto y de la función del espacio público, la compensación podrá darse en todo o en parte de las cesiones obligatorias, de conformidad con lo dispuesto por la Secretaría de Planeación.

**b. Cesiones Urbanísticas en Licencia de Subdivisión**

Cesiones Urbanísticas para Licencia de Subdivisión o Reloteo			
(Hasta 4 predios)			
Tipo de Cesión	Uso	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)	Residencial	N.A.	
	Otros Usos	N.A.	
	Residencial	0.1 % del área bruta del predio en suelo	- Podrá ser compensado en dinero o en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Otros Usos	0.1 % del área bruta del predio en suelo	- Podrá ser compensado en dinero o en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Residencial	N.A.	
	Otros Usos	N.A.	

**c. Cesiones Urbanísticas en vivienda Multifamiliares u otros usos**

**Parágrafo 4:** Los edificios multifamiliares, de comercio, servicios u otros usos deberán ceder gratuitamente para la construcción de equipamiento y espacio público el 2% del área total construida. En caso de que esta área no sea viable por razones prácticas y a juicio de la secretaria de planeación podrá ser pagado en dinero.

**Parágrafo 5:** Los porcentajes de cesión para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

**Parágrafo 6:** Para los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua, las áreas correspondientes a estos retiros se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de espacio público únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas. Adicionalmente estos retiros deberán ser diseñados y construidos (andenes, jardines, pisos, etc.) por cuenta del urbanizador.

Artículo 162.1. Compensación de las Áreas de Cesión

Se podrá compensar las áreas de cesión en dinero o en especie de acuerdo a las siguientes reglas:

1. La determinación del valor y la forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de Planeación.
2. El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predios que establece el Decreto 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
  - **Para las cesiones tipo A:** El valor corresponde al avalúo del valor comercial del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) del terreno sin urbanizar incrementado en un 200%.
  - **Para las cesiones tipo B:** El valor corresponde al avalúo del valor comercial del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) del terreno sin urbanizar.
  - **Para las cesiones tipo C:** El valor corresponde al valor del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) construido cubierto, de acuerdo a las tablas de CAMACOL, o al precio establecido por la administración municipal a través de decreto.

### **Artículo 162.2. Clasificación de las Cesiones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión**

De acuerdo con el tipo de cesión se establece la siguiente clasificación:

1. **Áreas de Cesión Tipo A.** Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico como las vías, los elementos que conforman la sección vial, movilidad e inserción a la malla vial existente.
2. **Áreas de Cesión Tipo B.** Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques, plazas y generar suelo para equipamientos.
3. **Áreas de Cesión Tipo C.** Son el aporte para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios.

## **CAPÍTULO 4. CESIONES Y COMPENSACIONES URBANÍSTICAS**



### **ARTÍCULO 163.** Cesiones Urbanísticas

Son la enajenación gratuita y obligatoria de tierras, mediante escritura pública, que hacen los particulares al municipio en contraprestación por la autorización de urbanizar, parcelar o construir. Su propósito es el de generar el espacio público y el equipamiento comunitario requeridos dentro de las zonas a desarrollar en el territorio municipal, como también para hacer más equitativa la distribución de las cargas y beneficios surgidos de las actuaciones urbanísticas de urbanización, construcción y parcelación, según corresponda a predios urbanos, de expansión urbana o rurales respectivamente, tanto por proyectos colectivos como individuales.

**Parágrafo 1.** Las cesiones que el municipio reciba hacen parte de su patrimonio de bienes de uso público, y como tal deberán ser inventariadas.

### **ARTÍCULO 164.** Determinación de las Áreas de Cesión

De acuerdo al artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, de conformidad con la ley 388 y normas complementarias. Estas provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público

en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, las cesiones o su compensación debe procurar lo siguiente:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

**Parágrafo.** Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

### **Artículo 164.1. Áreas de Cesión Pública**

Las áreas de cesión pública serán las siguientes:

- Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales que estén dentro del lote incluidas en los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación, así como las que permiten la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del Municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y de transporte y la movilidad y las demás normas que rigen para los desarrollos urbanísticos, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción de los componentes del espacio público.
- Las zonas verdes, parques o plazoletas de uso público, con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- Suelo para la dotación de construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
- Construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo al número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

### **Artículo 164.2. Obligaciones Especiales**

Son aquellas que no son objeto de cesión obligatoria al municipio en áreas privadas, pero que todo proyecto para su adecuado funcionamiento debe generar, como las siguientes:

- Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas específicas.
- Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- Parqueaderos privados y de visitantes.
- Las correspondientes a los aislamientos y retiros, a linderos y a ejes viales respectivamente.
- Las necesarias para garantizar los suelos de protección existentes al interior del predio a desarrollar en cualquier clase de suelo.
- Las zonas que por condiciones de inestabilidad tienen restringida su posibilidad de desarrollo.

### **ARTÍCULO 165. Exigencias de la Entrega de Cesiones para Espacio Público y Equipamiento**

Las áreas correspondientes a cesiones obligatorias gratuitas destinadas a espacio público y equipamiento colectivo, se deberán entregar urbanizadas, empedradas, arborizadas, iluminadas y debidamente dotadas, de conformidad con los lineamientos sobre Espacio Público definidos por el Municipio, y las especificaciones técnicas para la construcción de equipamiento colectivo, que según su naturaleza se hayan adoptado para el Municipio.

### **ARTÍCULO 166.** Cesiones Compensatorias

Con base en las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y las normas que lo reglamenten o complementen, cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, las mismas se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**Parágrafo.** Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre sin urbanizar.

### **Artículo 166.1.** Compensaciones en Actos de Reconocimiento de Existencia de Edificaciones

De conformidad con el Artículo 72 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en los procesos de reconocimiento de edificaciones, se podrá compensar en dinero la obligación urbanística en materia de espacio público y estacionamientos, a través de procedimientos que se consignarán en las normas municipales que desarrollen o complementen el presente Acuerdo.

### **ARTÍCULO 167.** De los Diseños Urbanísticos de las Áreas Verdes Recreacionales y Construcciones a Ceder

Los diseños urbanísticos de las áreas y construcciones a ceder, deberán ser avalados previamente por la entidad competente del municipio, así mismo el control sobre las obras a realizar estará a cargo de las entidades respectivas, en concordancia con la destinación de los inmuebles a entregar. Dichas entidades expedirán el certificado de permiso de ocupación o el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, para efecto del recibo de las respectivas urbanizaciones y construcciones, previa la respectiva escrituración.

Tanto las áreas como las construcciones a ceder, deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto a tener fachadas abiertas a nivel de primer piso, con actividades complementarias al uso principal, que vitalicen el espacio público. Así mismo, deberán tener fácil acceso, conectividad urbana, topografía apropiada para el uso recreacional y dotación racional de amoblamiento urbano. Además, deberán ser aptas para la construcción de los servicios que allí se instalen, no tener afectaciones que impidan su utilización y estar vinculadas a una vía pública; deberán en todo caso, cumplir con lo

dispuesto en la reglamentación vigente sobre el tema.

**ARTÍCULO 168.** Delimitación Específica de Zonas Destinadas a Parques y de Zonas Destinadas a Equipamiento Comunal Público

En los planos de proyectos urbanísticos, cuadros de áreas de zonas de uso público y esquemas o planos de deslinde de zonas, deberán delimitarse y deslindarse las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, parques o plazoletas y las destinadas al equipamiento comunal público, acotando y amojonando, de manera independiente, los terrenos destinados a cada uno de estos usos.

**ARTÍCULO 169.** Suelos que no se Constituyen como Áreas de Cesión Públicas

Los siguientes suelos no se constituyen en áreas de cesión pública:

1. Las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares del plan vial municipal.
2. Las áreas de servidumbre de las redes de servicios.
3. Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando éstos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar; en caso contrario, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la obligación total.
4. Las zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial.
5. Las áreas de estacionamiento de vehículos, ya sean privados y para visitantes.
6. Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificaciones que presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos; tampoco se admitirán, las que por su distancia a las redes de servicios públicos no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular, que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida.

**ARTÍCULO 170.** Requisitos para la Entrega de las Cesiones Obligatorias

Para la entrega de las obras en las zonas de cesión el urbanizador deberá presentar previamente la siguiente documentación:

2000.02

1. Acta o Constancia de entrega y recibo de las obras de construcción e instalación de redes de servicios públicos tanto de redes principales como redes domiciliarias y empalmes correspondientes al proyecto urbanístico y construidas a expensas del urbanizador, firmados por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes y la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial
2. Acta o Constancia de entrega y recibo de las vías (incluyendo pavimentos terminados, obras viales y demás obras complementarias necesarias para el correcto funcionamiento) a cargo del urbanizador, firmada por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial. Sin el cumplimiento de estos requisitos no se otorgará permiso de ocupación
3. Garantía de estabilidad por cinco (5) años de las obras construidas, a favor del municipio, en cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado, según tipo de obras que se realicen, determinado por Planeación Municipal.
4. Copia de la Escritura Pública de cesión, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

#### ARTÍCULO 171. Incorporación de las Cesiones a Áreas Públicas

Según el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010 “Entrega Material de las Áreas de Cesión” o la

2000.02

norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio como titular del dominio.

Corresponderá al municipio determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal.

#### **ARTÍCULO 172.** Entrega Material de las Áreas de Cesión

Según el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.



2000.02

**Parágrafo 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. El municipio establecerá los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador

#### **ARTÍCULO 173.** Entrega Anticipada de Cesiones

Según el artículo 60 del Decreto 1469 de 2010, los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer a los municipios, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuara el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el Registro de instrumentos Públicos.

## **PARTE 4. COMPONENTE RURAL**

#### **ARTÍCULO 174.** Concepto

El Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es “un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la Cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales”. Así, a través de políticas, acciones, programas y normas, se pretende a mediano y corto plazo desarrollar los contenidos estructurales del respectivo componente.

En razón de la vigencia de mediano plazo del Componente Rural del Plan, su vigencia será la de dos períodos de las administraciones municipales, es decir, los comprendidos entre los años 2018-2021 y 2022- 2025.

## **TITULO 1. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL**



**ARTÍCULO 175.** Políticas Generales Sobre Uso y Ocupación del Suelo Rural

Las políticas para el uso y la ocupación del territorio del Municipio permanecen como comunes denominadores en términos de los sistemas estructurantes definidos anteriormente; las diferencias en cuanto a las políticas están dirigidas al manejo de los diferentes usos y actividades, localizados en el municipio, en las zonas, en los ejes y en los centros, objetos del ordenamiento.

- Incentivar el crecimiento económico y la generación de empleo de calidad a partir de la asignación de usos del suelo acordes con el Modelo de Ordenamiento Territorial adoptado. Incentivando el asentamiento de actividades industriales que sean generadoras de empleo y de recursos para el Municipio.
- Implementar corredores viales suburbanos de uso múltiple en vías de primer orden en el suelo rural.
- Generar una gradación del uso del suelo, partiendo de actividades protectoras en las partes altas, productivas rurales en la zona central, y múltiples, en cercanías del suelo urbano y corredores viales suburbanos.
- Incentivar el establecimiento y la consolidación de industrias de producción limpia en torno a las actividades agrícolas e industriales (Industrias Forestales, Agropecuarias, Agroindustriales, Explotación Minera, etc); así como las actividades industriales, de comercio y de servicios.
- Aprovechar el medio natural, los ecosistemas estratégicos y la ubicación geográfica del Municipio, como una alternativa económica a través de una explotación racionalizada de los mismos, enmarcada en un desarrollo sostenible.
- Creación de incentivos fiscales, para la consolidación de los convenios de producción limpia.
- Diseñar e implementar sistemas de producción que garanticen la máxima eficiencia productiva, en consonancia con la conservación de los recursos naturales.

**ARTÍCULO 176.** Políticas para el Desarrollo Rural

En este aspecto el Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- El Suelo Rural como Sustento Personal y Familiar
- Solución a la Infraestructura Física Rural
- Dotación de la Infraestructura Básica Veredal
- Articulación Urbano – Rural
- Implementación del Plan Vial y de Transporte Rural

**ARTÍCULO 177.** Políticas para los Asentamientos Rurales

En este aspecto el Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- Ubicación Estratégica de los Centros Rurales
- Continuidad en el Ordenamiento Territorial Rural
- Fortalecimiento de la Vivienda Rural
- Implementación del Condominio Rural
- El Agua Servicio de Primera Necesidad
- Participación Comunitaria en la Toma de Decisiones
- Desarrollo de Centros Rurales

**ARTÍCULO 178.** Políticas de Manejo Ambiental

En este aspecto el Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- Competitividad Ambiental
- Educación Ambiental Rural

**ARTÍCULO 179.** Políticas para el Manejo del Uso Agropecuario

En este aspecto el Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- Orientación de Acuerdo con la Potencialidad y la Competitividad
- Fomento del Uso Agroindustrial
- Manejo Concertado de Zonas de Frontera
- Reorganización de los Servicios Agropecuarios
- Servicios de Difusión de Información de Precios Mercados y Regiones Geográficas
- Agricultura de Riego y Menores Riesgos Climáticos
- Disminución de Riesgo Financiero
- Acciones para Suavizar la Variabilidad de los Precios
- Seguridad Rural
- Desarrollo Institucional
- Regionalización del Territorio
- Fortalecimiento de la Asociación de Municipios
- Mantenimiento del Liderazgo Ambiental Regional
- Aumento de la Productividad y Competitividad
- Búsqueda Permanente del Desarrollo Sostenible
- Mayor Gobernabilidad

El Municipio de La Unión ha cambiado su vocación agropecuaria debido a las variaciones en la oferta y la demanda, afectadas por grandes producciones a nivel nacional, pasando de ser un Municipio predominantemente papero a cultivar otro tipo de productos como: fresa, uchuva, mora, flores, y continúa siendo fuerte en el sector lechero. Dadas las políticas nacionales de apertura comercial, el campesino Unitense se ha visto obligado a adaptar las normas de producción

internacionales, para sostenerse en un mercado global cada vez más exigente. En este orden de ideas corresponde al Estado, la implementación de políticas que le brinden al campesino la capacitación y la logística necesaria para aplicar en sus procesos productivos los modelos de producción limpia y certificación en normas internacionales como Global Gup entre otras.

En La Unión se identifican cuatro sectores representativos en el tema agropecuario:

- **Sector Lácteo:** En este se ha desarrollado un proceso de asociación importante a nivel regional que tiene como punto de confluencia el Municipio, a través de la cooperativa Unilac, con la cual se vienen adelantando importantes proyectos en el tema de industrialización de la leche con la compra de una planta condensadora que tiene como fin último llegar al proceso de pulverización para lo cual se requieren inversiones adicionales. Este proyecto está ligado al tema de mejoramiento en la competitividad de los productores a través de la implementación de sistemas silvopastoriles.
- **Sector Floricultor:** Hoy el campesino unitense ha logrado adaptar su producción de flores a las exigencias del mercado internacional, sin embargo existen grandes falencias en el tema asociativo y en la comercialización, situación que los hace vulnerables.
- **Sector Fruta Pequeña:** Sigue tomando fuerza la producción de fresa, mora y uchuva en el Municipio de La Unión. Al igual que el sector floricultor, existen falencias en cuanto a la asociación de productores. Desde la Administración Municipal se ha fortalecido este sector con la construcción de un Centro de Acopio de Fruta Pequeña. La Uchuva tiene su mercado potencial en el mercado internacional, pero para llegar a este se debe dar cumplimiento a las normas de producción más limpia.
- **Sector Papa:** Aunque no tiene actualmente la misma fuerza de años anteriores, sigue siendo un sector representativo dentro del Municipio. Existe en la localidad la Cooperativa Coagrounión, que ha tratado de asociar a los productores de papa, la cual a su vez viene realizando un proceso industrial de lavado, selección y empaque, que ayuda a que el producto llegue al mercado en condiciones más estandarizadas.

### **Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales.**

Se declaran estas zonas como área de protección: Protección Agropecuaria, es el tratamiento especial para todo el desarrollo rural del municipio buscando beneficiar a todas las comunidades asentadas, pero especialmente a las comunidades ancestrales y a las comunidades de más escasos recursos, pero incentivando la inversión en temas agropecuarios limpios a los nuevos habitantes del territorio.

**SISTEMAS AGROPECUARIOS INTEGRADOS POR PAPA, LECHE, FRUTA PEQUEÑA, FLORES Y PAN COGER:** Se define por las condiciones de altura variando desde una altura de 2400 metros hasta 2600 m.s.n.m. Estos sistemas generalmente son complementados con sistemas de ganadería extensiva con potreros con pastos naturales.

### **SISTEMAS AGROPECUARIOS INTEGRADOS POR GANADERÍA, AGRICULTURA DE TIERRA**

2000.02

**FRÍA:** Se define por las condiciones de altura alta en todo el territorio del municipio con tendencia a las actividades agropecuarias de alta diversidad. Estos sistemas generalmente son complementados con sistemas de ganadería extensiva con potreros con pastos naturales.

## **TITULO 2. ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL**

### **ARTÍCULO 180.** Categorías del Suelo Rural

La expedición de los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 conlleva el replanteamiento del modelo de ordenamiento rural municipal, al establecer como normas de superior jerarquía las determinantes desarrolladas en el Decreto 3600 de 2007. En este sentido dice el Artículo 2º, del Decreto 3600 de 2007:

“Artículo 2o. Determinantes. Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el presente decreto, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997”.

Según lo definido en el artículo 3º del Decreto 3600 de 2007: “Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las Categorías de Protección y de Desarrollo Restringido, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes. Y los demás lineamientos sobre ordenamiento rural señalados en el Decreto 3600 de 2007.

### **Artículo 180.1. Categorías de Protección**

En atención a las determinantes establecidas por el Decreto 3600 de 2007, surge esta categoría al interior del suelo rural:

- Áreas de Protección dentro del Suelo Rural:
  1. Áreas de conservación y protección ambiental.
  2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
  3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, histórico y arqueológico.
  4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.

5. Áreas de amenaza y riesgo.

**Artículo 180.2. Categorías de Desarrollo Restringido**

En atención a las determinantes establecidas por el Decreto 3600 de 2007, surge esta categoría al interior del suelo rural:

- Suelo de Desarrollo Restringido dentro del Suelo Rural:
  1. Suelos suburbanos.
  2. Centros poblados rurales.
  3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
  4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

**ARTÍCULO 181. Ordenamiento Básico para el Desarrollo Sostenible del Suelo Rural Suburbano**

Para cumplir con este cometido, se incluyen en el presente Acuerdo las siguientes determinaciones, complementadas con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 181.1. Umbral Máximo de Suburbanización**

Definido como el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en el territorio del Municipio. En el presente Plan se adopta como tal un umbral de **1,034 %** y se somete a consideración de la Corporación Autónoma Regional en cumplimiento de lo determinado en el Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 181.2. Unidad Mínima de Actuación (UMA)**

De conformidad con el artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 se define como la superficie mínima de terreno dentro del Componente Rural del Plan, la cual puede incluir una o varias unidades prediales, para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos, definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

En el presente Plan se adopta como tal un área de dos (2) hectáreas.

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción

2000.02

individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

### **Artículo 181.3. Definición de Usos**

Cada uno de los usos permitidos en el suelo rural suburbano debe contar con la definición de su escala o intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción, y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural.

### **ARTÍCULO 182. Servicios Públicos en el Suelo Suburbano**

Las zonas suburbanas deben garantizar el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con las leyes que regulan la materia. Se debe atender lo siguiente:

- La disposición de los residuos sólidos deberá seguirse manejando bajo las prácticas tradicionales de incorporación al suelo, para los que son de carácter orgánico o biodegradables. Para los residuos no degradables, el municipio deberá incorporar estas zonas en sus procesos de recolección y disposición de los residuos sólidos, a través de la empresa que actualmente presta el servicio en el área urbana.
- Para los residuos líquidos, el municipio deberá elaborar a corto plazo, dentro de la planeación que se propone para las zonas suburbanas, el diseño de su Plan de Saneamiento que incorpore estas zonas; y su construcción deberá estar terminada a mediano plazo.
- Cuando la densidad de un área específica dentro de la zona suburbana sea baja, se podrán admitir soluciones individuales para sus residuos líquidos, diseñados con criterios técnicos específicos (Por ejemplo, pozos sépticos).
- El servicio de acueducto pertenece, generalmente, a la vereda dentro de la cual se encuentra la zona suburbana. Pero el municipio velará porque este servicio sea adecuado, interviniendo en lo que sea pertinente para garantizar que todas las viviendas gocen de él. A mediano plazo, se deberá lograr, además que este servicio sea de agua potable, de buena calidad construyendo la planta de tratamiento.

### **ARTÍCULO 183. Corredores Viales Suburbanos**

En concordancia con el artículo 3º del Decreto 4066 de 2008, se clasifican como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde



2000.02

el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007.

**Parágrafo.** Corresponderá a la Corporación Autónoma Regional definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrá el municipio ampliar la extensión de los corredores viales que determine la Autoridad Ambiental.

### **Artículo 183.1. Ordenamiento de los Corredores Viales Suburbanos**

Los corredores viales suburbanos contemplan las normas señaladas en el artículo 4° del Decreto 4066 de 2008:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

**Parágrafo 1.** La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

**Parágrafo 2.** Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este artículo.

**Parágrafo 3.** En general el ordenamiento de los corredores viales suburbanos se regirá por las normas señaladas en los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 o en las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

### **ARTÍCULO 184. Centros Poblados Rurales**

Como ya se indicó en el Capítulo “Zonificación Espacial: Clasificación del Suelo”, en el



2000.02

Municipio no se definieron Centro Poblados Rurales. Los Asentamientos humanos identificados se clasificaron como suelos suburbanos y quedaron inmersos o en el suelo suburbano o en los corredores viales suburbanos.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 del Decreto 3600 de 2007, en caso de identificarse centros poblados rurales, en el componente rural de los planes de ordenamiento o en la unidad de planificación rural se debe incluir la delimitación de los centros poblados rurales, de acuerdo con los criterios definidos en el inciso 2° del párrafo del artículo 1° de la Ley 505 de 1999.

### **Artículo 184.1. Ordenamiento de los Centros Poblados Rurales**

De conformidad con el artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, el componente rural del plan de ordenamiento o la unidad de planificación rural deberá contener, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio, por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación del centro poblado.
2. Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4° del Decreto 3600 de 2007.
3. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

La siguiente es la distribución de los suelos, acordes con las diferentes zonificaciones de riesgo, protección ambiental (Acuerdo 250 de 2011, Acuerdo 323 de 2015), Rondas hídricas (Acuerdo 251 de 2011), zonificación de Pomcas (Chuscalito, Espinosa y la Madera) y otras propuestas de protección del PBOT como protección agropecuaria, uso social Obligado como equipamientos, SSPP y vías.

### **CLASIFICACIÓN DE SUELOS RURALES**

Uso Potencial	CLASE SUELO		Area (Ha)	Area (M2)
A MMASA ALTA	Amenaza alta MM - Protección	PROTECCIÓN AMENAZA ALTA RURAL	1.177,70	11.777.039,93

2000.02

A TORRENCIAL ALTA	Amenaza alta Av Torrencial - Protección	PROTECCIÓN AMENAZA ALTA RURAL	307,16	3.071.595,36
Actividad Multiple 1	Suburbano Actividad Multiple 1 - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	21,10	210.972,39
Actividad Multiple 2	Suburbano Actividad Multiple 2 - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	150,77	1.507.712,94
Acuerdo 250	Agroforestal - Protección Agropecuaria	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	4.747,01	47.470.075,86
Acuerdo 250	Protección - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	1,10	10.978,92
Acuerdo 250	Protección rural - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	3.500,24	35.002.410,62
Acuerdo 323 de 2015 - CORNARE	DRMI Cerros de San Nicolás - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	969,84	9.698.444,65
Agroforestal	Aptitud Forestal - Protección	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	20,06	200.622,90
AMENAZA INUNDACION ALTA	Amenaza alta inundación - Protección	PROTECCIÓN AMENAZA ALTA RURAL	130,48	1.304.779,46
API Rural	Equipamiento-Uso Social Obligado-Restringido	RESTRINGIDO RURAL	18,91	189.056,89
Aptitud de conservacion	Aptitud productora - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	0,0057	56,599
Aptitud productora	Aptitud productora - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	1,68	16.826,30
Aptitud productora con restricciones	Aptitud productora con restricciones - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	1,29	12.903,31
Chuscalito A MMASA ALTA	POMCA Chuscalito-Amenaza MM alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	13,89	138.934,67
Chuscalito AMENAZA INUNDACION ALTA	POMCA Chuscalito-Amenaza inundación alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	35,85	358.475,65
Chuscalito Aptitud de Conservacion	POMCA Chuscalito - Aptitud de Conservación	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	12,37	123.736,70
Chuscalito Aptitud Productora	POMCA Chuscalito - Aptitud Productora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	114,91	1.149.143,83
Chuscalito Aptitud Productora con Restricciones	POMCA Chuscalito-Aptitud Productora con Restricci*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	127,09	1.270.892,08

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

Chuscalito Aptitud Protectora	POMCA Chuscalito - Aptitud Protectora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	2,02	20.239,84
Chuscalito Nacimiento	POMCA Chuscalito - Nacimiento	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	35,83	358.319,02
Chuscalito No califica (Eriales, Infraestructura)	POMCA Chuscalito-No califica(Eriales, Infraestruc*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	0,37	3.689,09
Chuscalito Ronda	POMCA Chuscalito - Ronda	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	29,00	290.013,58
Chuscalito Zonas Urbanizadas	POMCA Chuscalito - Zonas urbanizadas	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	2,58	25.787,63
Condición de Riesgo MM Mesopotamia	Condición de Riesgo MM Mesopotamia-Centro Poblado	PROTECCIÓN MESOPOTAMIA	1,01	10.098,40
Desarrollo y Fomento Agropecuario	Agropecuaria - Protección Agropecuaria	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	870,75	8.707.544,93
Espinosa A MMASA ALTA	POMCA Espinosa - Amenaza MM alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	5,14	51.398,79
Espinosa AMENAZA INUNDACION ALTA	POMCA Espinosa - Amenaza inundación alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	98,33	983.304,36
Espinosa Aptitud de Conservacion	POMCA Espinosa - Aptitud de Conservacion	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	0,03	300,49
Espinosa Aptitud Productora	POMCA Espinosa - Aptitud Productora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	397,97	3.979.653,30
Espinosa Aptitud Productora con Restricciones	POMCA Espinosa - Aptitud Productora con Restricci*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	209,69	2.096.891,20
Espinosa Aptitud Protectora	POMCA Espinosa - Aptitud Protectora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	7,16	71.592,80
Espinosa Nacimiento	POMCA Espinosa - Nacimiento	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	112,76	1.127.555,59
Espinosa No califica (Eriales, Infraestructura)	POMCA Espinosa-No califica (Eriales, Infraestruct*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	18,45	184.488,66
Espinosa Ronda	POMCA Espinosa - Ronda	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	69,97	699.743,41
Industria	Industria - Restringido Rural	RESTRINGIDO RURAL	31,41	314.137,39
Madera A MMASA ALTA	POMCA Madera - Amenaza MM alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	2,28	22.761,68

2000.02

Madera AMENAZA INUNDACION ALTA	POMCA Madera - Amenaza inundación alta	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	38,92	389.166,20
Madera Aptitud Productora	POMCA Madera - Aptitud Productora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	131,11	1.311.062,47
Madera Aptitud Productora con Restricciones	POMCA Madera - Aptitud Productora con Restriccion*	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	111,14	1.111.395,70
Madera Aptitud Protectora	POMCA Madera - Aptitud Protectora	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	0,23	2.262,60
Madera Nacimiento	POMCA Madera - Nacimiento	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	145,19	1.451.933,83
Madera No califica (Eriales, Infraestructura)	POMCA Madera - No califica (Eriales, Infraestruct*)	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	9,73	97.324,54
Madera Ronda	POMCA Madera - Ronda	PROTECCIÓN AMBIENTAL POMCA	45,95	459.496,24
Manejo Agropecuario	Manejo Agropecuario - Protección agropecuaria	PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DISTRITO AGRARIO	643,47	6.434.723,53
Nacimiento	Nacimiento - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	899,98	8.999.803,63
Nacimiento	Nacimiento - Protección	RESTRINGIDO RURAL	20,75	207.454,96
Parcelaciones	Parcelaciones - Restringido Rural	RESTRINGIDO RURAL	220,20	2.201.954,88
Protección	Protección rural - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	4,53	45.327,18
Proteccion Cultural	Protección Cultural - Protección	PROTECCIÓN CULTURAL RURAL	67,47	674.711,40
Proteccion Cultural	Protección Cultural - Protección	RESTRINGIDO RURAL	0,51	5.062,95
Regulacion Hidrica	Regulación Hidrica - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	380,71	3.807.077,70
Ronda	Ronda - Protección		309,65	3.096.480,89
Ronda	Ronda - Protección	PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL	321,63	3.216.298,34
Ronda	Ronda - Protección	RESTRINGIDO RURAL	0,13	1.328,41
Vivienda Campestre	Parcelaciones Vivienda Campestre-Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	9,31	93.104,05
<b>Total</b>			<b>16.606,81</b>	<b>166.068.148,72</b>

### CLASES SUELOS CENTRO POBLADO RURAL MESOPOTAMIA

CLASE DE SUELOS MESOPOTAMIA	ÁREA EN M2	%
CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA	149.851,81	100,00
SUBTOTAL CENTRO POBLADO URBANO MESOPOTAMIA	149.851,81	100,00

## **TITULO 3. INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL**

### **CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL RURAL: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL RURALES**

Son consideradas como áreas de protección y conservación ambiental rural, las siguientes:

#### **Distrito regional de manejo integrado de los Cerros de San Nicolás. Acuerdo 323/2015.**

Se acoge la Zonificación presentada por el acuerdo 323/2015, El cual plantea en su artículo séptimo, la Zonificación preliminar: donde se destinará el 50,53% para la preservación, para la restauración un 32.69% y para uso sostenible 16.76%.

El distrito regional de manejo integrado de los Cerros de San Nicolás incluye las siguientes veredas: Pantalio, Chuscalito, La Almería, La Palmera y La Madera.

#### **Protección ambiental definidas en el acuerdo 250 del 2011 Cornare.**

En la cartografía se definen claramente las grandes Áreas que define el acuerdo 250 entre ellos, las áreas de protección ambiental y las áreas de restauración ecológica que establece el acuerdo 250 de 2011 de Cornare. Estos quedan incorporados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Unión.

Corresponde a la protección de los recursos naturales que se distribuyen con mayor extensión en las veredas del sur del municipio de La Unión, como las siguientes: Pantalio, El Guarango, la Cabaña, Las Colmenas y el Cardal.

#### **Determinación de las rondas hídricas. Acuerdo 251 del 2011, de CORNARE.**

Se establecen las rondas hídricas, estas fueron calculadas entre 13 m y un valor variable mayor de la ronda hídrica con los criterios que se establecieron en el Acuerdo de CORNARE 251 de 2011 y especialmente acorde al manual de implementación para el cálculo de la ronda, donde se integran áreas de alto riesgo cuando están contiguas a los retiros protectores de la ronda, lo mismo se realiza con las pendientes mayores del 75% y con las coberturas boscosas naturales que se consideran zonas de protección, generando áreas amplias de ronda hídrica variable, de acuerdo a las condiciones naturales de cada lugar determinado.

### **Priorización de POMCAS.**

Se aplica la zonificación de los POMCAS de la Madera, Chuscalito y la Espinosa.

En la aplicación de los POMCAS se presentan varias categorías entre ellas: la de aptitud productora, aptitud productora con restricciones, aptitud protectora y aptitud de conservación.

Éstas clasificaciones se analizaron en el diagnóstico, pero en la propuesta se privilegia primero las zonas de distrito regional de manejo integrado y luego las áreas de protección ambiental, restauración ecológica y de las diferentes aptitudes de usos potenciales definidos en los POMCAS.

Se asume la Zonificación del POMCA, una vez aplicado el acuerdo 323/2015 de Cornare.

Con el fin de emprender la ordenación y manejo de las subcuencas y microcuencas, ha de entenderse que las pertenecientes al municipio, son parte de un sistema hidrográfico y que la priorización de su ordenación es un asunto del municipio en concordancia con la autoridad ambiental. Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas y las microcuencas mencionadas en el artículo anterior, estarán encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes al mantenimiento de los corredores bióticos, a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua. Igualmente sus elementos constitutivos hacen parte de los suelos de protección del municipio.

Las normas sobre manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables previstas en los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas (POMCAS), priman sobre las disposiciones generales dispuestas en otro ordenamiento administrativo, en las reglamentaciones de corrientes o establecidas en los permisos, concesiones, licencias y demás autorizaciones ambientales otorgadas antes de entrar en vigencia el respectivo plan o acuerdo de manejo.

En revisiones realizadas a los límites del Municipio de La Unión con los municipios lindantes, se ha identificado un área de interés común y que es de gran importancia para el Municipio de La Unión, ubicada en límites con el Carmen de Viboral, donde se encuentra el nacimiento de la Quebrada la Grande, que surte el acueducto Municipal. Analizando los suelos definidos dentro del POT del Carmen de Viboral para esta zona, se pudo constatar que el uso asignado fue preservación y conservación, además, cercano a este, se le asignó como uso la restauración. Esta asignación de usos de suelo coincide con las exigencias establecidas en el POMCA La Madera, así como los acuerdos 250, 251 y 323 de Cornare, con respecto a la protección de acuíferos.

### **Priorización de POMCAS.**

Se aplica la zonificación de los POMCAS de la Madera, Chuscalito y la Espinosa.

En la aplicación de los POMCAS se presentan varias categorías entre ellas: la de aptitud productora, aptitud productora con restricciones, aptitud protectora y aptitud de conservación.



Éstas clasificaciones se analizaron en el diagnóstico, pero en la propuesta se privilegia primero las zonas de distrito regional de manejo integrado y luego las áreas de protección ambiental, restauración ecológica y de las diferentes aptitudes de usos potenciales definidos en los POMCAS.

Se asume la Zonificación del POMCA, una vez aplicado el acuerdo 323/2015 de Cornare.

En los POMCAS se aplicarán los mismos retiros establecidos para las rondas hídricas, según el acuerdo 251 de 2011 expedido por Cornare y especialmente acorde al manual de implementación para el cálculo de la ronda, donde se integran áreas de alto riesgo cuando están contiguas a los retiros protectores de la ronda, lo mismo se realiza con las pendientes mayores del 75% y con las coberturas boscosas naturales que se consideran zonas de protección, generando áreas amplias de ronda hídrica variable, de acuerdo a las condiciones naturales de cada lugar determinado

De acuerdo al “Plan de Ordenamiento y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa”, se presentan a continuación las áreas definidas como Aptitud de Conservación y Aptitud Protectora, las cuales entran en el grupo de suelos del Sistema de Conservación y Protección de los Recursos Naturales.

Áreas de Conservación y Protección en las Cuencas Hidrográficas La Madera, Chuscalito y La Espinosa		
CATEGORIA	CUENCA	AREA (ha)
Conservación	La Madera	11,41
	Chuscalito	41,83
	La Espinosa	37,64
	Total Categoría Conservación	90,88
Protección	La Madera	34,93
	Chuscalito	9,23
	La Espinosa	58,52
	Total Categoría Protección	102,68
Área Total		193,56

## RECURSO AIRE

### Política de mejoramiento y cuidado del recurso aire.

#### Objetivo Territorial:

Desarrollar acciones para la prevención y cuidado del aire, la contaminación atmosférica y el control de olores y vertimientos.

**Estrategia Territoriales:**

- Determinación de las fuentes fijas de emisiones de material particulado y emisiones atmosféricas en la zona rural y en los corredores suburbanos.
- Control de establecimientos abiertos al público en cuanto al cumplimiento de las normas de emisión de ruido en la zona rural y establecimientos industriales y comerciales en la zona rural
- Control de usos del suelo en cuanto a actividades comerciales, industriales en la zona rural municipal,

**ARTÍCULO 185. El Sistema Hidrográfico Rural**

El sistema hidrográfico de la zona rural del municipio está conformado por la red hídrica de las microcuencas y las quebradas que son afluentes directas del Río Piedras y el Río Buey, entre los principales afluentes se cuenta con:

- Río Piedras
- Quebrada El Arenal
- Río El Presidio
- Río Buey Alto y Medio
- Río El Cardal
- Río San Miguel
- Río San Juan
- Quebrada La Espinosa
- Quebrada La Madera
- Quebrada Los Chaquiros
- Quebrada Patasola
- Quebrada El Cuervo
- Quebrada El Carmen
- Quebrada La García

**ARTÍCULO 186. El Sistema Orográfico Rural**

El sistema orográfico rural del municipio permite establecer una base para garantizar la preservación de las áreas de gran valor ambiental y la conservación de importantes áreas de interés ecológico; en el que se debe mantener el medio en su estado natural, sin intervenciones físicas que alteren sus vocaciones ecológicas, referidas a la producción de bienes y servicios ambientales que se requieren preservar.

**Artículo 186.1. Elementos Constituyentes Naturales del Sistema Orográfico Rural**

Son elementos constituyentes de la base natural orográfica rural del territorio:

1. las áreas de pendientes suaves y colinas bajas, en la zona norte
2. La vertiente oriental y el sur del municipio.
3. Cerros y Altos de:
  - Guayaquil
  - San Miguel
  - El Cardal
  - El Alto de La Mula (2.700 m.s.n.m.)
  - Alto del Chaquiro (2.400 m.s.n.m.)
  - El Cerro La Teta de La Vieja
  - El Cerro de El Ochuval.
  - El Morro Peñas
  - El Cerro Chapecoense.

## CAPÍTULO 2. SISTEMA RURAL VIAL Y DE TRANSPORTE

### ARTÍCULO 187. Concepto

Es el sistema de vías que permite la interconexión entre el Corregimiento y las veredas entre sí, y de éstas con el suelo urbano. La función primordial, desde el punto de vista vehicular, es brindar accesibilidad a la población campesina para el ingreso de los insumos necesarios para su subsistencia; y para la salida así mismo de los productos generados en sus veredas.

### ARTÍCULO 188. Inventario Vial Rural

El siguiente es el inventario vial rural del municipio con detalle de jerarquía, nombre de la vía, proyecto a futuro y retiros mínimos al eje de la vía:

Clasificación Vial Rural del Municipio Según Tipo de Diseño				
Código		Cuadro Inventario	Lineamientos	
Clase	No.	Nombre Vía	Proyecto	Retiro
1a	01	La Ceja - La Unión	Mantenimiento	43
1a	02	La Unión - Sonsón	Mantenimiento	43
2a	03	La Unión - El Carmen	Ampliac.Rect.Pav.	22.5
2a	04	La Ceja - Abejorral (Tramo Las Colmenas)	Mantenimiento	22.5
3a	05	La Frontera - Río Buey	Ampliac.Rect.Pav.	15
3a	06	Cruz Roja - Chalarca - Mesopotamia	Mantenimiento	15
3a	07	Mesopotamia - San Bartolomé	Mantenimiento	15
3a	08	Mesopotamia - Minitas	Apert.Afirm.Manten.	15

2000.02

3a	09	San Juan - La Honda	Apert.Afirm.Manten.	15
3a	10	San Miguel Abajo - El Buey	Apert.Afirm.	15
3a	11	La Frontera – Las Acacias	Mantenimiento	15
3a	12	San Miguel Abajo - Las Teresas	Apert.Afirm.Manten.	15
V	13	Las Teresas - San Miguel Abajo	Apert.Afirm.Manten.	12
3a	14	La Unión - Las Teresas	Mantenimiento	15
3a	15	Las Teresas - Las Colmenas	Apert.Afirm.Manten.	15
3a	16	Peñas - Las Colmenas	Mantenimiento	15
V	17	San Francisco - La Cabaña	Afirm. Manten.	12
3a	18	4 Esquinas - La Cabaña	Manten.Apert.Afirm.	15
3a	19	Vallejuelito- El Guarango	Mantenimiento	15
3a	20	Ramal por El Guarango	Mantenimiento	12
V	21	Pantalio - Vallejuelito	Mantenimiento	12
3a	22	Pantalio - La Unión	Mantenimiento	15
V	23	4 Esquinas - La Concha	Ampliac.Rect.Pav.	12
3a	24	Ramal a Chuscalito	Manten.Apert.Afirm.	10
3a	25	Chuscalito - La Palmera	Rectificación	12
3a	26	Mina de Caolín Erecos - La Palmera	Mantenimiento	15
3a	27	Piedras - San Juan	Mantenimiento	15
3a	28	San Juan - Piedras Teherán	Apert.Afirm.Manten.	15
3a	29	La Unión - Quebrada Negra	Mantenimiento	15
3a	30	La Unión - Vallejuelito	Ampliac.Rect.Pav.	15
3a	31	Ramal a los Chagualos	Apert.Afirm.Manten.	12
3a	32	La Unión - San Miguel Abajo	Mantenimiento	15
3a	33	Ramal a Fátima	Apert.Afirm.Manten.	15
V	34	Ramal al Cardal	Mantenimiento	12
3a	35	Ramal a San Miguel Santa Cruz	Apert.Afirm.Manten.	15
3a	36	Ramal a Mazorcal (Desde Cruz Roja)	Mantenimiento	15
V	37	Ramal a los Yolombos	Apert.Afirm.Manten.	12
V	38	Ramal a San Julián	Apert.Afirm.Manten.	12
3a	39	Ramal a Escuela Piedras Teherán	Mantenimiento	15
V	40	Ramal a Los Cardona	Apert.Afirm.Manten.	12
V	41	Ramal Pantalio - La Pastora	Apert.Afirm.Manten.	12
V	42	Ramal Pantalio - Llanadas	Apert.Afirm.Manten.	12
V	43	Ramal a El Colgadero	Mantenimiento	12
V	44	Ramal a El Pino	Apert.Afirm.Manten.	12

Observaciones

<b>Clasificación o Jerarquía:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1a: Vía Primaria o de Primer Orden</li> <li>- 2a: Vía Secundaria o de Segundo Orden</li> <li>- 3a: Vía Terciaria o de Tercer Orden</li> <li>- V: Vía Veredal</li> </ul>
<b>Retiro:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retiro mínimo al eje de la vía</li> </ul>
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

### **ARTÍCULO 189.** Clasificación y Jerarquización Vial Rural

La clasificación y la jerarquía vial rural del municipio se adopta según lo consiguando en la tabla presentada en el artículo anterior.

### **ARTÍCULO 190.** Implementación del Plan Vial y de Transporte Rural

Se implementará el Plan Vial Municipal en la zona rural, reglamentando el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías – paisajísticas, especialmente por medio de las siguientes acciones:

- Se fomentará la conformación de los anillos viales rurales, que equilibren la acentuada funcionalidad radio concéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial. De esta manera en el Sistema de Comunicación Urbano – Rural se adicionan en su extensión o se incluyen nuevos tramos viales con el objeto de permitir relaciones transversales entre los principales ejes viales municipales, de acuerdo a los lineamientos de la siguiente tabla:

Implementación del Plan Vial y de Transporte Rural			
Código		CuadroInventario	Lineamientos
Clase	No.	Nombre Vía	Proyecto
3a	08	Mesopotamia - Minitas	Extensión Tramo
3a	12	San Miguel Abajo - Las Teresas	Extensión Tramo
3a	18	4 Esquinas - La Cabaña	Extensión Tramo
3a	20	Ramal por El Guarango	Inclusión
3a	26	Mina de Caolín Erecos - La Palmera	Extensión Tramo
3a	28	San Juan - Piedras Teherán	Extensión Tramo
3a	29	La Unión - Quebrada Negra	Extensión Tramo
3a	31	Ramal a los Chagualos	Inclusión
3a	33	Ramal a Fátima	Inclusión
V	34	Ramal al Cardal	Inclusión
3a	36	Ramal a Mazorcal (Desde Cruz Roja)	Inclusión
V	37	Ramal a los Yolombos	Inclusión
V	38	Ramal a San Julián	Inclusión
3a	39	Ramal a Escuela Piedras Teherán	Inclusión

2000.02

V	40	Ramal a Los Cardona	Inclusión
V	41	Ramal Pantalio - La Pastora	Inclusión
V	42	Ramal Pantalio - Llanadas	Inclusión
V	43	Ramal a El Colgadero	Inclusión
V	44	Ramal a El Pino	Inclusión
V	45	Vía San Francisco – La Cabaña	Extensión Tramo (200 metros de vía para apertura y 1.800 metros para darles adecuación)
V	46	Vía La Divisa – San Miguel Abajo	Extensión Tramo (500 metros de vía para apertura y 1.500 metros para darles adecuación)
Clasificación o Jerarquía:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3a: Vía Terciaria o de Tercer Orden</li> <li>- V: Vía Veredal</li> </ul>			
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)			

- Se garantizará el transporte público a cada centro de Núcleo Zonal.
- Se estimulará el sistema de transporte colectivo sobre los anillos viales, que permita la reducción de costos a los usuarios y mayores niveles de intercambio de actividades económicas con articulación territorial de zonas de frontera al interior del municipio y de éste con sus vecinos.
- La red vial se prelaiona como elemento estructurante de las diferentes áreas del territorio e integradora de sus actividades. Por ello se adoptarán las especificaciones dadas en el sistema de comunicación ya expuesto en el contenido estructural, para permitir así la utilización y sustentación de flujos viales en forma segura y racional. La Secretaría de Obras Públicas Municipales tendrá bajo su responsabilidad la aplicación de las especificaciones técnicas ingenieriles en cuanto a obras de drenaje, subdrenaje y demás obras civiles para el logro de esta política, procediendo a la aplicación de la normatividad vigente a nivel Nacional, Departamental y Municipal.

#### **ARTÍCULO 191.** Consideraciones Técnicas para Vías Rurales

Para tener un acercamiento primario al tipo de vías que se plantean en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se hace necesario definir claramente las características geométricas fundamentales de los diferentes tramos que harían parte del Plan Vial propuesto.

2000.02

De la determinación clara de estas características, dependerán los beneficios para los usuarios, relacionados con la mayor seguridad de circulación vehicular y la mayor rentabilidad de la inversión.

Estas características geométricas inicialmente definidas, se constituyen en el parámetro de partida para los diferentes estudios requeridos en la construcción, rectificación o rehabilitación de las vías.

### **Artículo 191.1. Características Fundamentales**

- Localización topográfica del proyecto, tipo de terreno.
- Estimación del volumen y composición del tránsito esperado al finalizar la vida útil del proyecto T.P.D.
- Definición de la velocidad de diseño para cada tramo.
- Definición del número de carriles y tipo de superficie de rodadura.
- Selección de la sección transversal típica de acuerdo con las características anteriores.

### **Artículo 191.2. Definición de las Características Fundamentales**

Los siguientes aspectos hacen parte de la definición de las características fundamentales de las vías del Plan Vial propuesto.

#### **Artículo 191.2.1. Localización Topográfica**

Se considera cuatro categorías de relieve o topografía que influyen en la explanación como: pendiente longitudinal, pendiente transversal, forma y frecuencia de los cauces.

#### **Artículo 191.2.2. Categorías de Relieve**

- **Terreno Escarpado (E):** Presenta pendientes longitudinales mayores que las permitidas para una carretera, pendientes transversales muy fuertes mayores del 50%, generalmente se encuentran frecuentes divisorias de aguas que no son posible salvarlas en forma recta.
- **Terreno Montañoso (M):** Las pendientes longitudinales son fuertes, pero permiten el desarrollo de los alineamientos horizontal y vertical, las pendientes transversales varían entre 20 y 50 %.



2000.02

- **Terreno Ondulado (O):** Pendientes transversales moderadas entre el 5 y el 20%, presenta cauces poco profundos y amplios, las oscilaciones del terreno son suaves, permite tangentes largas.
- **Terreno Plano (P):** Terrenos llanos, valles, sabanas con reclinación muy pequeña.

En lo posible un proyecto conservará una sola clasificación topográfica.

### **Artículo 191.2.3. Volumen y Composición del Tránsito**

El volumen del tránsito es el número de vehículos que pasan por un punto de una vía durante un período de tiempo, las características de la vía dependerán de la cantidad y tipo de vehículos que la usarán.

### **Artículo 191.2.4. Tránsito Promedio Diario (TPD)**

Es el volumen de tránsito observado durante un período de tiempo, dividido por el número de días del período. Según el período observado en el aforo el T.P.D. puede ser anual, mensual o semanal.

Clasificación de T.P.D. Para la Clasificación de las Vías Rurales:

ÍNDICE DE TRÁNSITO	
T.P.D.	ÍNDICE DE TRÁNSITO
Menos de 25 vehículos	1
De 25 a 50	2
De 50 a 150	3
De 150 a 500	4
De 500 a 2000	5
De 2000 a 5000	6

### **Artículo 191.2.5. Composición del Tránsito (Tránsito Actual e Incremento del Tránsito)**

#### **a. Tránsito Actual**

Compuesto por:

- **Tránsito Existente:** Los usuarios que usan la vía que se va a mejorar. Si la vía es nueva éste no existe.
- **Tránsito Atraído:** La vía mejorada o nueva atrae tránsito de otras vías existentes, porque es más corto el tiempo de recorrido, el estado de la vía es mejor, etc.

### b. Incremento del Tránsito

Este presenta tres situaciones de crecimiento importantes:

- Crecimiento Normal: Considera el crecimiento de la población del área de influencia y el probable crecimiento del número y tipo de vehículos.
- Tránsito Generado: En el momento de entrar en servicio la vía crea un tránsito de turismo y recreación.
- Tránsito Desarrollado: La nueva vía o la rehabilitada propician un cambio en el uso del suelo, produciendo un incremento del tránsito debido al desarrollo de la región.

### **Artículo 191.2.6. Velocidad de Diseño**

Es la máxima velocidad a la cual se puede maniobrar con seguridad un vehículo. Todas las características del diseño de la carretera están relacionadas con la velocidad.

Matriz de Clasificación de la Velocidad de Diseño de Acuerdo con la Topografía y con el T.P.D. en Vías Rurales							
TERRENO	T.P.D. (Vehículos)						
	0-25	0-25	25-50	50-150	150-500	500-200	2000-5000
(E)	20	20	20	30	30	35	40
(M)	20	20	25	30	30	35	40
(O)	25	25	30	40	40	50	60
(P)	25	25	30	40	40	50	80
Fuente: Normas y Especificaciones para el Diseño de Carreteras SS.OO.PP Departamento de Antioquia.							

Esta tabla ha considerado las condiciones topográficas de las diversas áreas del Departamento de Antioquia.

### **Artículo 191.2.7. Selección del Número de Carriles y Superficie de Rodadura**

Esta selección depende de la demanda de la vía, es decir, del T.P.D.

Selección del Número de Carriles y Superficie de Rodadura			
TRÁNSITO		NÚMERO DE CARRILES	SUPERFICIE DE RODADURA
CATEGORÍA	TPD		
1	0-25	1	AFIRMADO
2	25-50	1	AFIRMADO
3	50-150	2	AFIRMADO
4	150-500	2	AFIRMADO O CARPETA DE RODADURA
5	500-2000	2	CARPETA DE RODADURA

2000.02

6	2000-5000	2	CARPETA DE RODADURA
Fuente: Normas y Especificaciones para el Diseño de Carreteras SS.OO.PP. Departamento de Antioquia			

### **Artículo 191.2.8. Selección de la Sección Típica de Acuerdo a la Topografía y al TPD**

Selección de la Sección Típica de Acuerdo a la Topografía y al T.P.D.							
Topografía	Índice de Tránsito						
	1	2	3	4	5	6	
E	1	1	4	6	8	9	Secciones Típicas
M	1	2	4	6	8	9	
O	2	3	5	7	9	10	
P	2	3	5	7	9	10	
Fuente: Normas y especificaciones técnicas para el diseño de carreteras. Secretaría de Obras Públicas Departamentales							

### **Artículo 191.2.9. Índice de Clasificación de Vías Rurales**

Índice de Clasificación de Vías Rurales						
Topografía	Índice de Tránsito					
	1	2	3	4	5	6
E	E1	E2	E3	E4	E5	E6
M	M1	M2	M3	M4	M5	M6
O	O1	O2	O3	O4	O5	O6
P	P1	P2	P3	P4	P5	P6

## **CAPÍTULO 3. SISTEMA RURAL DE ESPACIO PÚBLICO**

### **ARTÍCULO 192. Concepto**

El sistema de espacio público rural se estructura a partir de las características físicas del territorio que se constituyen en los ordenadores naturales de este a nivel municipal y establece relaciones regionales; además de las intervenciones antrópicas de uso colectivo que estructuran el territorio rural.

**ARTÍCULO 193.** El Espacio Público Rural en el Municipio: Espacios de Interés Ambiental

En relación a la dimensión ambiental el espacio público se debe entender como los espacios territoriales que por sus connotaciones de servicios ambientales y contribución al equilibrio de ecosistemas naturales, merecen ser considerados como de acceso libre o relativamente libre para la población en su conjunto, previa garantía de que el tráfico que implica el turismo ambiental o geográfico no conducirá a su deterioro.

Estos espacios se refieren de forma fundamental a:

- El sistema fisiográfico o de relieve zonal (la Cordillera Central y sus derivaciones);
- El conjunto de los bosques naturales de la zona;
- El sistema de la red hídrica zonal;
- El patrimonio natural zonal conformado por accidentes geográficos o sitios de condiciones biofísicas especiales (saltos de agua, monolitos masivos, encañonamientos de ríos, cerros de formas singulares, etc.).

En síntesis el Espacio Público Natural en el Municipio está conformado por:

Espacio Público Natural		
Item	Clase	Definición
1	El espacio público del patrimonio natural orográfico	Cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central: Cerros y altos de Guayaquil, San Miguel, El Cardal, el Alto de La Mula, el Cerro La Teta de La Vieja y el Cerro de El Ochuval
2	El espacio público del patrimonio natural de bosques naturales y ecosistemas estratégicos	Extensiones de bosques naturales: filo de la Cordillera Central y el límite municipal con El Carmen de Viboral, asociados a los cerros y altos de Guayaquil, San Miguel y El Cardal  Paisaje y estética del territorio: los bosques de inmediaciones de Guayaquil, El Cardal y la elevación de la cordillera como mirador hacia el Magdalena y el Cauca  Vegetación natural: aporta a los servicios ambientales con paisaje, regulación climática e hídrica, retención de sedimentos, y otros servicios ambientales

2000.02

3	El espacio público del patrimonio natural de la red hídrica	<p>Red hídrica: enlace entre los espacios urbano y rural y oportunidad de accesibilidad a retiros y terrenos de influencia inmediata sobre la red hídrica central del municipio</p> <p>Parque Lineal: franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano- rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc.</p> <p>El espacio de la red hídrica de La Unión tiene un atractivo especial por aspecto de relieve de profundos cañones y empinadas vertientes, combinado con un clima moderado en relación a la humedad ambiental y las temperaturas</p>
---	---	--

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

**Parágrafo.** Se entiende que la posibilidad de acceso al espacio público requeriría de la condición previa de "saneamiento" legal por parte del Gobierno; esto quiere decir que los sitios que se proponen como espacio público por razones ambientales figuran hoy en su mayoría como propiedad de particulares que tienen por derecho la atribución de restringir el paso por sus predios. La única forma para obtener el uso real de ese espacio público es mediante la adquisición de los predios respectivos.

### **Artículo 193.1. El Espacio Público del Patrimonio Natural Orográfico**

El Municipio de La Unión incluye dentro de su jurisdicción los siguientes espacios de interés en relación al relieve: los cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central, como continuación que son hacia el norte del llamado páramo de Sonsón, Argelia y Nariño. Este eje orográfico es compartido con el municipio de El Carmen. El filo de la Cordillera Central es además la divisoria hidrográfica entre las cuencas de los ríos Cauca y Magdalena, lo cual en este extremo norte de la cordillera es una condición muy importante. A lo largo del filo mencionado se ubican los cerros y altos de Guayaquil, San Miguel, El Cardal, el Alto de La Mula, el Cerro La Teta de La Vieja y el Cerro de El Ochuval, El Cerro Chapecoense, entre los más importantes que tienen que ver con territorio del municipio de La Unión. De estos accidentes geográficos solo el Alto de Guayaquil sobrepasa los 3 000 msnm.

### **Artículo 193.2. El Espacio Público del Patrimonio Natural de Bosques Naturales y Ecosistemas Estratégicos**

El Municipio de La Unión alberga algunas extensiones de bosques naturales,

2000.02

sobretudo en relación al filo de la Cordillera Central y el límite municipal con El Carmen de Viboral. Estos bosques son principalmente los asociados a los Cerros y Altos de Guayaquil, San Miguel y El Cardal, que se continúan al otro lado, en el alto Samaná Norte, con los bosques de las cabeceras del Río Santo Domingo y el Río Cocorná. La Unión es la salida "climática" desde la cuenca del Buey-Arma (Hoya del Cauca) hacia la Hoya del Magdalena, lo cual le confiere una misión de cuidado de los bosques naturales dentro del contexto de la Zona de Valles de San Nicolás.

En términos de paisaje y estética del territorio la contribución de La Unión no es nada despreciable. Los bosques de inmediaciones de Guayaquil, El Cardal son de gran belleza y la elevación de la cordillera allí aporta grandes condiciones como mirador hacia el Magdalena y el Cauca. La vegetación natural aporta a los servicios ambientales con paisaje, regulación climática e hídrica, retención de sedimentos, y otros servicios ambientales con efectos más allá de las fronteras municipales.

### **Artículo 193.3. El Espacio Público del Patrimonio Natural de la Red Hídrica**

Por encima de otras consideraciones, el espacio público de la red hídrica representa un enlace entre los espacios urbano y rural, y una oportunidad de sanear en términos de propiedad privada y accesibilidad, las áreas correspondientes a retiros y terrenos de influencia inmediata sobre la red hídrica central en el municipio. Esto se ha pretendido lograr con la adecuación de Parques Lineales a la red hídrica principal. Estos parques serían franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano-rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc.

La Unión tiene su aporte a la riqueza hídrica de la Zona de Valles de San Nicolás. Esta condición se la otorga sobretudo el Río Buey, que nace en uno de los sectores de mayor riqueza hídrica de todo el Suroriente Antioqueño: el Páramo de Sonsón (en su extremo norte, el Alto de Guayaquil). El espacio de la red hídrica de La Unión tiene un atractivo especial por aspecto de relieve de profundos cañones y empinadas vertientes, combinado con un clima moderado en relación a la humedad ambiental y las temperaturas.

## **CAPÍTULO 4. SISTEMA RURAL DE SERVICIOS PÚBLICOS**

### **ARTÍCULO 194. Concepto**

Está compuesto por los servicios públicos básicos para el desarrollo competitivo del área rural y del municipio.

### **ARTÍCULO 195. Disposiciones sobre Servicios Públicos Rurales**

Para la prestación de los servicios públicos en suelo rural, y la ubicación de las infraestructuras

2000.02

y equipamientos requeridos, se deberán tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo y las actividades permitidas en las mismas, según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia.

En el Plan Básico de Ordenamiento se establecen las condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales de acueducto y saneamiento de aguas residuales; y en materia de disposición de desechos sólidos, lo relacionado con escombreras, áreas para acopio y recuperación de materiales de desecho y para disposición final de residuos sólidos.

**ARTÍCULO 196.** Disposiciones sobre Desechos Sólidos y Líquidos en Suelo Rural

En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos sólidos y líquidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos sólidos y líquidos.

**ARTÍCULO 197.** Infraestructura de Servicios Públicos en Suelo Rural

La localización de la infraestructura de servicios públicos en los desarrollos rurales deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje. Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en el PGIRS Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

**ARTÍCULO 198.** Manejo de Acueductos en Suelo Rural

La disponibilidad del servicio de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes para prestar el servicio. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples deberá estar a cargo de las Empresas Prestadoras del Servicio o la Junta de Acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142/94 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, se deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

**Parágrafo.** Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo, cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.



2000.02

**ARTÍCULO 199.** Inventario de Acueductos en Suelo Rural

Los acueductos rurales en el municipio son los siguientes:

Acueductos Veredales Municipio de La Unión - Corte al Año 2013							
VEREDA	USUARIOS	SISTEMA DE POTABILIZ.	% COBERTURA DE LA POBLACION CON RESPECTO A LA VEREDA	CAUDAL MEDIO (L/Seg)	CAUDAL AFORO (L/Seg)	AREA DE LA CUENCA (Ha)	OBSERV.
QUEBRADA NEGRA	19	No	40	3	0.43	68	Cercada y protegida
PANTALIO	106	Planta modular compacta	85	9	3.2	238	Se presentó racionamiento finalizando el año 2009 e iniciado el 2010
BARRIO LA CONCHA	124	Planta modular compacta	100	20	2.4	502	Se hace captación para el Municipio y se presentó racionamiento
CHUSCALITO	52	No	60	1	0.85	34	Pocas márgenes de retiro y también se presentó racionamiento. Se proyecta la construcción de un sistema nuevo
BUENAVISTA	189	No	95		0,82	7.95 Virginia	Cinco fuentes abastecedoras
					1.5	3.58 Campo Alegre	
					1.72	6.11 Campamento	
EL CARDAL	37	No	59	15	9	196	Bien protegida
LA PALMERA	64	No	85	7		135	Pocas márgenes

2000.02

MINITAS	40	No	60	6	5.2	90	No hay caudal remanente, y en la zona aledaña a la fuente se presentan cultivos transitorios y pastos
EL GUARANGO	24	No	50	2	1.3	31	No hay bocatoma
LA ALMERIA	75	Planta modular compacta	100	5	3.2	111	Actividades agrícolas a un lado del cauce
COLMENAS	78	No	95	3	1.5	60	Bien protegida s
LAS TERESAS	39	No	47.5	2	1.2	51	Planta de tratamiento sin funcionar
SAN JUAN	89	No	100	10	7	90	Bien protegida, área adquirida por la Administración Municipal y Acueducto
LAS BRISAS	30	No	50	2	1.1	34	Se reduce significativamente en verano
VALLEJUELITO	68	Planta modula compacta	75	21	12	561	Dificultades en la planta de
LAS ACACIAS	176	Planta modula compacta					
LA DIVISA	35	No	90				tratamiento por arrastre de sedimentos
.CORREG. MESOPOTAMIA	275	Planta modula compacta					Mal estado, requiere de reposición de redes

**Parágrafo.** Los acueductos rurales futuros y los existentes no legalizados, deberán surtir trámite de merced de agua y legalización frente a la autoridad ambiental competente, con

2000.02

el fin de controlar las demandas de servicios ambientales.

**ARTÍCULO 200.** Tratamiento de Aguas Residuales en Suelo Rural

Para la construcción de cualquier desarrollo constructivo en el suelo rural se deberá garantizar la prestación del servicio de disposición de aguas residuales, bien sea en forma individual o colectiva; el interesado deberá presentar a la autoridad ambiental

competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de tales aguas, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado colectivo, con tratamiento del afluente final.

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas de ningún tipo, aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. La autoridad ambiental competente autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.

**Parágrafo 1.** En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y tratamiento.

**Parágrafo 2.** El municipio promoverá proyectos de saneamiento colectivo en centros poblados, suelos suburbanos y corredores suburbanos.

**ARTÍCULO 201.** Modalidades de Saneamiento en Suelo Rural

En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del afluente de los tanques. Se podrán construir sistemas de tanques sépticos más filtro anaerobio de flujo ascendente, con disposición final directa al suelo a través de un campo de infiltración, sujetándose estrictamente a la norma RAS 2000.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo con su respectivo campo de infiltración.

**Parágrafo.** Las soluciones individuales de saneamiento no necesitarán permiso de vertimientos expedido por autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 202.** Áreas para el Saneamiento Hídrico en Suelo Rural

En los casos de solución individual de aguas servidas, con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio

2000.02

público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

**Parágrafo.** Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros.

## **CAPÍTULO 5. SISTEMA RURAL DE EQUIPAMIENTOS**

### **ARTÍCULO 203. Concepto**

El sistema rural de equipamientos incluye aquellos predios o infraestructuras destinadas al servicio de aquellas actividades colectivas indispensables para la vida en comunidad.

En el suelo rural del municipio, la distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las diferentes comunidades y veredas.

### **ARTÍCULO 204. Criterios para la Localización de Equipamientos en Suelo Rural**

Los siguientes son los principales criterios que se deben atender para la localización de equipamientos en el suelo rural:

1. El equipamiento comunitario, será la base para la implementación de la sectorización municipal, a través del desarrollo e integración de Centros de Servicios Comunitarios CSC o Núcleos Zonales.
2. La infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
3. La descentralización y jerarquización de los equipamientos maximizarán su cobertura a nivel municipal.
4. La localización exacta de los equipamientos comunitarios a construirse a futuro, será definida por cada Administración Municipal con participación de la comunidad, dentro del Programa de Ejecución de su respectivo Plan de Desarrollo Municipal.
5. El municipio conjuntamente con los municipios que conforman la Zona de Valles de San Nicolás, identificará y dimensionará los proyectos y equipamientos de cobertura zonal (supramunicipal), a fin de generar economías de escala y reforzar la competitividad de cada municipio.

**ARTÍCULO 205.** Equipamiento Asociado a la Gestión de Residuos Sólidos

En general para la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo rural: sitios de disposición final, escombreras; acopios para el almacenamiento de los residuos sólidos en zonas de difícil acceso; y las plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos, se deberá respetar la legislación vigente y las directrices consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal.

La localización y funcionamiento de estos sitios deberá acogerse a lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1713 de 2002 y 838 de 2005, y las demás normas que regulan la materia, previa obtención de los permisos y autorizaciones de autoridad competente.

**Parágrafo. Implementación del Plan Integral de Residuos Sólidos PGIRS.** El municipio acogerá las disposiciones definidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y en forma particular establecerá convenios con la Empresa prestadora del servicio público de aseo, para la atención de una eventual contingencia en materia de disposición final de estos residuos.

El municipio, a través de su Administración Municipal, deberá emprender en el mediano plazo del presente PBOT la revisión y ajuste del PGIRS (año 2020), bajo los principios del desarrollo sostenible, y de la política nacional de gestión integral de residuos sólidos.

**Artículo 205.1. De los Sitios de Disposición Final**

Los sitios de disposición en el municipio se podrán localizar en el suelo rural como un uso restringido, dependiendo de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos según lo definido en el PGIRS siempre y cuando no cause peligro, daño o riesgo a la salud pública, que se puedan minimizar y controlar los impactos ambientales y se consideren los principios de ingeniería, para la confinación y aislamiento de los residuos sólidos, con compactación de residuos, cobertura diaria de los mismos, control de gases y lixiviados, y cobertura final, y que en general cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con normatividad ambiental vigente.

El municipio, cuenta actualmente con el Relleno Sanitario, ubicado en la vereda Buenavista; el cual tiene proyectada su vida útil hasta el año 2036 siempre que se le dé un uso adecuado.

**Parágrafo.** De conformidad con la normatividad ambiental vigente, en especial el Decreto 948 de 1995, en el municipio se prohíbe la realización de quemas a cielo abierto de los residuos sólidos, esto con el fin de evitar la emisión de gases efecto invernadero en el marco de La Convención de Cambio Climático.

**Artículo 205.2. De los Sistemas de Disposición de Residuos Peligrosos**

Este tipo de equipamiento se podrá localizar en corredores suburbanos, por lo que

2000.02

preferiblemente se podrá ubicar en el corredor vial suburbano que va del Municipio de La Unión al Municipio de Sonsón en el sector delimitado para el Área de Protección de Infraestructura –API-. Esta área se vincula a la ruta principal de transporte de los residuos sólidos.

La disposición final de los residuos peligrosos no se permite en suelo urbano y para su ubicación se debe cumplir con las especificaciones técnicas adecuadas que rigen estas actividades siempre y cuando se cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con la normatividad ambiental vigente.

**Parágrafo.** La disposición final de los residuos sólidos peligrosos, será responsabilidad del generador en concordancia con las normas ambientales vigentes. En todo caso, dicha disposición se deberá realizar en sitios o celdas de seguridad debidamente aprobadas por la correspondiente Autoridad Ambiental, y construidas según las especificaciones aprobadas cuando no sea viable su desactivación.

### **Artículo 205.2.1. Manejo y Disposición Final de los Residuos Especiales**

En el manejo de residuos sólidos hospitalarios, el generador (clínicas, hospitales, puestos de salud, droguerías y similares), deberá realizar un manejo integral de los mismos y garantizar que este se realice de una manera ambientalmente sostenible, conforme a lo reglamentado en el Decreto 2676 del 2000, o la norma que lo modifique o sustituya.

El manejo por incineración se deberá realizar garantizando que las emisiones sean cero contaminantes o se encuentren dentro de los parámetros de la legislación ambiental vigente.

En la gestión integral de los residuos hospitalarios y similares se debe dar estricta aplicación a las normatividad ambiental y sanitaria expedida en su momento por los Ministerios de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Salud y Protección Social, en la cual los Decretos 2676 de 2000, 1669 de 2002, 4126 de 2005, y la Resolución 01164 de 2002, le exigen a cada generador la obligación de realizar una adecuada gestión integral de éstos residuos, específicamente frente a la elaboración e implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Hospitalarios y Similares; por lo tanto se prohíbe como disposición final las celdas de seguridad, recomendándose la incineración.

### **Artículo 205.3. De las Escombreras**

Son lotes establecidos como lugares aptos para la disposición definitiva de escombros y su aprovechamiento. No se permitirá la localización de sitios para disposición final de escombros en el suelo urbano; para su localización en suelo rural se tendrá en cuenta lo establecido en el PGIRS municipal.

La Secretaría de Planeación deberá velar por el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 39 del Decreto 1469 de 2010 en lo relativo al programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio

2000.02

Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El Municipio verificará previamente a la autorización de un sitio de disposición final de escombros o para llenos estructurales el cumplimiento de todos los aspectos técnicos relacionados con la actividad, como: los diseños, el programa de manejo ambiental y el plan de abandono. Para la expedición de la respectiva licencia por parte de Secretaría de Planeación y obras públicas o quien haga sus veces, se deberá contar con el concepto previo de la Autoridad Ambiental.

**Parágrafo 1.** Está prohibida la disposición final de materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones, tales como, concreto, asfalto, ladrillo, arena, entre otros, en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la Escombrera Municipal; se exceptúa el manejo adecuado del material de préstamo.

**Parágrafo 2.** Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones señaladas en el presente Acuerdo, se consideran prohibidos en todo el territorio municipal.

**Parágrafo 3.** Toda obra constructiva, debe definir el área total que involucra los trabajos, considerando en estas las zonas donde se emplazarán las obras, los sitios para campamentos, tránsito peatonal de vehículos, sitios de depósito o almacenamiento de materiales de construcción, áreas para la disposición de escombros y aislamiento.

Todo escombros producto de los trabajos preliminares, entendiendo por estos, el cerramiento, la localización y el replanteo, el descapote, las excavaciones y las explotaciones, deberán disponerse dentro del área previamente delimitada a que se refiere el inciso anterior.

**Parágrafo 4.** El descapote debe ser clasificado, separando el material vegetal. Estos elementos pueden ser reutilizados en la misma obra o en otra, con las siguientes condiciones:

- a) El material estéril, puede ser utilizado dentro de la misma obra para labores de relleno, en este caso, permanecerán dentro de la obra debidamente protegidos de la intemperie para evitar sedimentación.
- b) El material estéril, puede ser utilizado como material de préstamo en otras obras, siempre y cuando cuenten con la licencia de urbanismo y/o construcción.
- c) Cuando el material vegetal y/o estéril se utilice para realizar adecuación paisajística en otros predios, se realizará igualmente el levantamiento de la capa vegetal, antes de disponer los estériles y se compactará adecuadamente. En este evento se requiere el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal, o la dependencia que haga sus veces.



### **Artículo 205.3.1. Selección de Sitios para la Disposición Final de Escombros**

La selección de los sitios para disposición final de escombros, se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología u otros aspectos) 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. Fletes y costos operativos.

### **Artículo 205.3.2. Evaluación de Impactos Ambientales y Compatibilidad con las Actividades del Sector para la Ubicación de Escombreras**

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

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

### **Artículo 205.3.3. Criterios Básicos Sanitarios y Ambientales para la Operación de Escombreras**

En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros, su operación se regirá por los siguientes criterios básicos, sin perjuicio de los demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

- a) Se debe realizar el diseño de la escombrera, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura.
- b) Se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por la Autoridad Ambiental correspondiente, PGIRS Regional, el Decreto que adopta el PGIRS Municipal, y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 1713 de 2002 y el Decreto 838 de 2005, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sobre la Gestión

Integral de Residuos Sólidos.

- c) No se aceptarán 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.

#### **Artículo 205.3.4. Utilización Posterior de Lotes Utilizados como Llenos, Escombreras y/o Botaderos**

Los lotes que hayan sido utilizados como llenos, escombreras y/o botaderos deberán realizar estudios de suelos puntuales que permitan definir qué tipo de obras podrán eventualmente llevarse a cabo en ellos.

**Parágrafo 1.** Estos lotes podrán ser destinados a la construcción de parques y zonas verdes, siempre y cuando su manejo haya sido realizado de una forma técnica adecuada y el estudio de suelos realizado permita dicha destinación.

En los casos en que a dichos lotes se les vaya a dar otra destinación, deberán, previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas a que haya lugar, realizarse estudios complementarios tales como el Análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo. Los estudios de Estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.
- Presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

**Parágrafo 2.** Los predios utilizados para la disposición final de escombros, o que hayan sido objeto de proceso de lleno deberán realizar además de los estudios referidos, estudios de capacidad de soporte, resistencia al corte y densidad. Una vez realizados los estudios propuestos, si el municipio emite concepto favorable sobre la viabilidad de la modificación de los usos del suelo, los remitirá a las autoridades ambientales para lo de su competencia.

**Parágrafo 3.** Las autoridades respectivas, dentro del ámbito de sus competencias, verificarán en el plan de cierre o clausura, que se haya cumplido con las condiciones técnicas,

2000.02

bajo las cuales se aprobó la escombrera y realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada; para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar.

#### **Artículo 205.4. De las Plantas de Aprovechamiento de Residuos Orgánicos**

Se podrán localizar en el suelo rural respetando la legislación ambiental vigente y las premisas consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal.

#### **Artículo 205.5. Regulación Ambiental de Cementerios**

De acuerdo con la Resolución Nacional 1447 de 2009, expedida por el Ministerio de la Protección Social, por la cual se reglamenta la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres; el actual cementerio debe proceder a dar cumplimiento a dicha regulación en los términos previstos.

#### **ARTÍCULO 206. Equipamiento Asociado a la Gestión de Residuos Líquidos**

Los sitios de tratamiento de residuos líquidos en el municipio se podrán localizar en el suelo rural como un uso restringido, observando que, en general, cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con normatividad ambiental vigente.

#### **ARTÍCULO 207. Equipamiento Educativo**

Se incluyen en esta denominación aquellos equipamientos educativos de escala local que prestan su servicio a la comunidad rural, los cuales se denominan Centros Educativos Rurales CER o Instituciones Educativas Rurales IER.

#### **Artículo 207.1. Inventario de Equipamiento Educativo Rural**

El Municipio a nivel rural cuenta con varios establecimientos educativos que velan por la formación integral de niños, jóvenes y adultos. Centros Educativos e Instituciones Educativas Rurales que brindan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica y media. Todos estos establecimientos son de carácter público.

Oferta Educativa en las Instituciones y Centros Educativos Oficiales					
ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO	Educación Preescolar	Educación Primaria	Educación Secundaria	Educación Media	Educación de Adultos
I.E.R SAN JUAN	X	X	X	X	
C.E.R. BUENAVISTA	X	X			X
C.E.R. CHALARCA	X	X			
C.E.R. CHUSCALITO	X	X			
C.E.R. COLMENAS LA GARCIA	X	X			
C.E.R. EL CARDAL	X	X			
C.E.R. EL GUARANGO	X	X			
C.E.R. JOHN JAIRO BOTERO	X	X			
C.E.R. LA ALMERIA	X	X			

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

C.E.R. LA CABAÑA	X	X			
C.E.R. LA DIVISA	X	X			
C.E.R. LA MINITA	X	X			
C.E.R. LAS ACACIAS	X	X	X		X
C.E.R. LAS TERESAS	X	X	X		
C.E.R. SAN FRANCISCO	X	X			
C.E.R. SAN MIGUEL ABAJO	X	X			
C.E.R. PANTALIO	X	X			
C.E.R. LA PALMERA	X	X			
C.E.R. PIEDRAS	X	X			
C.E.R. SANTA CRUZ	X	X			
C.E.R. FATIMA	X	X			
C.E.R. VALLEJUELITO-PEÑAS	X	X			
C.E.R. QUEBRADA NEGRA	X	X			
TOTAL	23	23	3	1	2
Fuente: Plan Educativo Municipal PEM - La Unión					

#### **ARTÍCULO 208.** Equipamiento Deportivo y Recreativo

Se promoverá el mejoramiento y mantenimiento de los equipamientos deportivos existentes y se construirán los nuevos equipamientos recreativos y deportivos en los sitios que se requieran, articulados al sistema de equipamientos rurales.

## **CAPÍTULO 6. PATRIMONIO RURAL HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO**

#### **ARTÍCULO 209.** Zonas para Conservación de los Conjuntos Históricos y Culturales Rurales

Con el fin de preservar el patrimonio rural se establecen las respectivas zonas para la conservación y protección de los conjuntos históricos y culturales.

#### **ARTÍCULO 210.** Patrimonio

Los principales patrimonios naturales, arquitectónicos, históricos y turísticos del municipio son los siguientes:

##### **Artículo 210.1. Patrimonio Natural**

- Cascada de la Antigua Planta en la vereda Pantalio
- Morro Peñas entre las veredas Vallejuelito y El Guarango
- Cerro Cusumbo en la vereda El Guarango
- Alto de La Mula en la vereda Chuscalito
- El Alto del Oso en la vereda La Palmera
- El Alto de la Virgen en la vereda San Miguel Abajo
- Quebrada La Margarita en la vereda Minitas
- Morro San Miguel, vereda San Miguel

- Cerro Chapecoence en la vereda Pantalio

### **Artículo 210.2. Patrimonio Arquitectónico**

- Puente Tablas sobre el Río Piedras en la vereda Las Brisas
- Puente Tablas sobre el Río Buey en la vereda Las Colmenas
- Puente Hierro sobre el Río San Miguel entre las veredas Piedras Teherán y San Miguel Santa Cruz

### **Artículo 210.3. Patrimonio Histórico**

- Cueva del Tuso en la vereda El Guarango
- Monumento El Tuso en la vereda El Guarango
- Cerro Arqueológico en la vereda Quebrada Negra
- Cerro Arqueológico en la vereda Las Acacias
- Senderos antiguos en los cerros de la vereda Las Teresas y Las Colmenas
- Senderos indígenas en el Cerro Santa Cruz en la vereda San Miguel Santa Cruz
- Senderos antiguos en las veredas San Miguel Santa Cruz, San Juan, La Palmera y Chuscalito

### **Artículo 210.4. Patrimonio Turístico**

- Proyecto Ecoturístico Morro Peñas – El Guarango
- Proyecto Ecoturístico Las Brisas – Río Piedras
- La Playa del Río Cardal en Mesopotamia
- Charcos naturales (represas) del Río Buey en la vereda El Cardal
- Quebrada La Madera con sus baños naturales en la vereda Las Acacias
- Baños naturales en la vereda San Miguel Santa Cruz
- Cañón y Río El Presidio en la vereda El Guarango, cueva del tuso. (Alojamiento ecoturístico permanente)
- El Mirador, entre La Ceja y La Unión, vereda Chuscalito
- Mirador La Unión, El Carmen, vereda Las Acacias y La Madera
- Truchicultura y Valle del Río Piedras, vía a Chalarca
- Cerro Chapecoence en la vereda Pantalio límites con el municipio de La Ceja (espacio de visita y peregrinación)

## **CAPÍTULO 7. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA RURAL**

**ARTÍCULO 211. Sectorización Área Rural (UEF Rurales)**

El municipio estará sectorizado a nivel rural en veredas como la Unidad Básica, en Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF que son agrupación mayor de veredas, y en Centros de Servicios Comunitarios – CSC o Núcleos Zonales.

El municipio estará dividido en tres (3) Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF, así:

Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF - 2013

Item	UEF	Veredas
1	La Cabaña	El Guarango
		Fátima
		La Cabaña
		La Divisa
		Las Colmenas
		Las Teresas
		Piedras Teherán
		San Francisco
2	Mesopotamia	El Cardal
		Minitas
		San Miguel Abajo
		San Miguel Santa Cruz
3	Vallejuelito	Buenavista
		Chalarca
		Chuscalito
		La Almería
		La Concha
		La Madera
		La Palmera
		Las Acacias
		Las Brisas
		Pantalio
		Quebrada Negra
		San Juan
		Vallejuelito

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

De acuerdo a lo anterior se determina que las veredas se agrupan en UEF. Sin embargo, para la gestión de la inversión rural se recurrirá a la delimitación propuesta de Centros de Servicios Comunitarios CSC (los cuales también pueden ser denominados Núcleos Zonales) y sus correspondientes Planes Veredales.

2000.02

**ARTÍCULO 212.** Sectorización Área Rural (CSC o Núcleo Zonal)

El Centro de Servicios Comunitarios (CSC) o Núcleo Zonal facilita el agrupamiento veredal y le asigna el ejercicio de la planeación por medio del Plan Veredal, el cual desarrolla el proyecto de Calidad de Vida Básica, construido por las variables de saneamiento básico, servicios públicos, vivienda, equipamiento colectivo, educación, salud y recreación.

De acuerdo a la propuesta trabajada y validada por la comunidad rural, el municipio estará dividido en seis (6) Centros de Servicios Comunitario CSC o Núcleos Zonales, así:

Centros de Servicios Comunitarios CSC o Núcleos Zonales- 2013

Item	CSC	Veredas	Código*
1	La Cabaña	El Guarango	CR 4
		La Cabaña	CR 3
		La Divisa	CR 4
		Las Colmenas	CR 4
		Las Teresas	CR 4
		Quebrada Negra	CR 4
		San Francisco	CR 4
2	Mesopotamia	Cabecera del Corregimiento**	CR 2
		El Cardal	CR 4
		Fátima	CR 4
		Minitas	CR 4
		San Miguel Abajo	CR 4
3	Vallejuelito	Chuscalito	CR 4
		La Concha	CR 4
		Pantalio	CR 4
		Vallejuelito	CR 3
4	San Juan	Buenavista	CR 4
		San Juan	CR 3
		San Miguel Santa Cruz	CR 4
5	La Almería	La Almería	CR 3
		La Frontera**	---
		La Madera	CR 4
		La Palmera	CR 4
		Las Acacias	CR 4
6	Chalarca	Chalarca	CR 3
		Las Brisas	CR 4
		Piedras Teherán	CR 4
Observaciones			
** La Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia no es una vereda sino un Centro Poblado de Carácter Urbano			
** La Frontera no es una vereda sino un Sector de la Cabecera Urbana			



\* Jerarquía de Centros:

Se clasifican según su Jerarquía, Calidad de Vida y Necesidades de

Equipamiento

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

### **Artículo 212.1. El CSC o Núcleo Zonal como Mecanismo para Dar Prioridad a la Inversión**

El Centro de Servicios Comunitarios (CSC) o Núcleo Zonal es un instrumento para la planeación, el ordenamiento y la gestión territorial, por lo tanto será la base territorial para programar la inversión y el mejoramiento de la calidad de vida rural. Se determina que en el mediano plazo estos CSC ó Núcleos Zonales puedan albergar ciertos equipamientos especiales, con el fin de canalizar servicios para que las personas no se tengan que desplazar a la cabecera del municipio.

Como consecuencia del diagnóstico del PBOT, éste centrará la inversión social en la población con más necesidades básicas insatisfechas. Equivale en el Plan Veredal a un 90% de la población encuestada por el SISBEN.

### **Artículo 212.2. El Plan Veredal**

Adóptese el Contenido del Plan Veredal consignado en detalle en la parte final del Capítulo del Sistema de Gestión Territorial, en donde cada vereda y Centro de Servicio Comunitario CSC ó Núcleo Zonal establecen con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un sistema de información y un plan de obras para alcanzar el nivel básico de calidad de vida, lo cual permitirá fortalecer la planeación zonal y aumentar la capacidad de seguimiento y control comunitario. La formulación de proyectos y el inicio del sistema integral de información veredal parte de la iniciativa de cada Junta de Acción Comunal y de cada Junta de CSC.

De acuerdo, entonces, a la calidad de vida básica se establece los siguientes requerimientos mínimos:

- **A nivel veredal:** Cada vereda debe contar a nivel comunitario con una escuela que preste los servicios de preescolar y básica primaria, una placa polideportiva, un salón múltiple o comunal, un parque infantil, una Junta de Acción Comunal, una Junta de Padres de Familia y una tercer organización que puede ser la Junta Administradora de Acueducto Veredal, un Grupo Ecológico o un grupo de Mujeres Cabeza de Familia.
- **A nivel de Centro de CSC:** Cada centro de agrupación de veredas debe contener en la vereda – centro, además de lo expuesto anteriormente, una Junta de CSC; para las agrupaciones más pobladas básica secundaria y media vocacional,

ampliación de centro deportivo para encuentros veredales, centro de apoyo y capacitación a la actividad económica predominante en las veredas el cual servirá para efectos de la prestación de diversos servicios descentralizados de la cabecera municipal como encuentro lúdico – culturales, centros de votación y demás actividades requeridas para el desarrollo rural.

Los planes propuestos, que se incluyen en el Pan Veredal, son:

1. **Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización Comunitaria:** Este Plan define vereda por vereda y subtotal por CSC el déficit y requerimientos en la oferta educativa, en equipamiento social, en salud y en organización social.
2. **Plan de Saneamiento Básico:** Define el número de viviendas con y sin acueducto; con y sin eliminación de excretas; con y sin recolección de desechos sólidos.
3. **Plan de Vivienda:** Establece el número de familias con y sin vivienda propia y el número de familias hacinadas.

#### ARTÍCULO 213. División Veredal

Posterior al Acuerdo 003 de 2000 se adoptaron Acuerdos Municipales que modificaron la División Político Administrativa –DIVIPOLA- del Municipio de La Unión:

Acuerdos Municipales que Crean Nuevas Veredas

Item	Acuerdo	Fecha	Objeto
1	Acuerdo No. 06 de 2000	Septiembre 05 de 2000	Por medio del cual se crea la Vereda La Divisa en el Municipio de La Unión, Antioquia
2	Acuerdo No. 10 de 2006	Noviembre 28 de 2006	Por medio del cual se crea la Vereda Fátima en el Municipio de La Unión, Antioquia

Fuente: Acuerdo No. 06 de 2000 y Acuerdo No. 10 de 2006 del Municipio de La Unión, Antioquia.

De esta manera en cuanto a las veredas en la Revisión y Ajuste del PBOT se presenta un incremento de dos (2) veredas para el Municipio (La Divisa y Fátima) resultando al final un total de 25 veredas.

División Político Administrativa del Municipio de La Unión - 2013

No.	Item	Veredas	Cabecera Corregimental	Centros Poblados

2000.02

1	La Unión (Cabecera Municipal)	Buenavista, Chalarca Chuscalito, Fátima El Guarango, La Almería, La Cabaña, La Concha, La Divisa, La Madera, La Palmera, Las Acacias, Las Brisas, Las Colmenas, Las Teresas, Pantalio, Piedras Teherán, Quebrada Negra, San Francisco, San Juan, San Miguel Santa Cruz, Vallejuelito		
2	Mesopotamia (Corregimiento)	El Cardal Minitas San Miguel Abajo	Mesopotamia	Mesopotamia (Urbano)
Observaciones				
La División Político Administrativa de la zona rural del Municipio de La Unión está conformada por veinticinco (25) veredas y un (1) Corregimiento. Del total de veredas 22 están asociadas a la cabecera municipal y 3 al Corregimiento. El Municipio tiene un (1) centro poblado de carácter urbano.				
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)				

#### **ARTÍCULO 214. División Corregimental**

El Municipio de La Unión tiene el corregimiento de Mesopotamia el cual está ubicado al suroriente del territorio del Municipio de La Unión. Agrupa las veredas de San Miguel Abajo, Minitas y El Cardal. El centro del Corregimiento es su correspondiente Centro Poblado de Mesopotamia en cual tiene carácter urbano.

##### Corregimiento Municipal - 2013

Item	Corregimiento
1	Mesopotamia

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

Los documentos legales que respaldan la constitución de este corregimiento son:

Acuerdos Municipales Relacionados con el Corregimiento

Item	Acuerdo	Fecha	Objeto
1	Acuerdo No. 045	1986	Por medio del cual se crea el Corregimiento de Mesopotamia en el Municipio de La Unión, Antioquia
2	Acuerdo No. 023	1990	Por medio del cual se señalan los límites al Corregimiento de Mesopotamia en el Municipio de La Unión, Antioquia, y se crea su Junta Administradora

Fuente: Acuerdo No. 045 de 1986 y Acuerdo No. 023 de 1990 del Municipio de La Unión, Antioquia.

## CAPÍTULO 8. ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA Y RIESGO EN LA ZONA RURAL

Para la zona rural se presenta mapa de zonificación para movimientos en masa e inundación. muestra el mapa de zonificación en la zona rural del municipio.

En color morado aparecen las zonas con amenaza alta por movimientos en masa, las cuales se encuentran distribuidas en todo el municipio con especialidad en las zonas de alta pendiente.

En color amarillo claro las zonas con condición de amenaza media por movimientos en masa, zonas cercanas a la cabecera urbana y corredores viales suburbanos

En color rosado oscuro las zonas con condición de amenaza alta por movimientos en masa, estas se encuentran en las veredas La Concha, Vallejuelito y Quebrada Negra, también se encuentran pequeñas zonas en las que veredas Las Acacias y Buenavista, en las zonas de parcelaciones y corredores suburbanos.

En color Fucsia las zonas con condición de amenaza alta por inundación, se encuentran en las veredas Vallejuelito, La Concha, Chuscalito y las Acacias.

En color Salmon se encuentran las zonas de amenaza alta por avenida torrencial, se presentan una zona pequeña en la parte suroriental de la vereda Buenavista, san Juan, Piedras Teherán, Chalarca, las teresas, Las Colmenas cerca del río piedras y en las veredas minitas, la divisa cerca al río Buey.

En color Rosado Claro las zonas de amenaza alta por inundación en las riveras del río piedras en el paso por las Veredas Las acacias y Buenavista

En color vino tinto las zonas de Condición de amenaza alta por Avenida Torrencial en la vereda Buenavista

En la zona rural no se encuentran zonas con condición de riesgo por inundación, avenida torrencial y movimiento en masa.

#### **ARTÍCULO 214. 1. Respecto a la amenaza por movimientos en masa:**

Dentro de la amenaza por movimientos en masa se evalúa susceptibilidad ante la posible ocurrencia de procesos como deslizamientos, desplomes, desprendimientos u otros similares asociados a la fuerte pendiente y la acción fundamental de la fuerza de gravedad. Según CORNARE (2012) se entiende como la sensibilidad dada por la conjugación de los parámetros estáticos del suelo y la favorabilidad ante la ocurrencia de un evento morfodinámicos (sea remoción o erosión), integra características geológicas y morfodinámicas del terreno, que están en función de la clasificación de unidades geomorfológicas y el tipo de proceso morfodinámicos característico en dichas unidades.

Las laderas reaccionan de diversas maneras ante la gravedad, agentes denudativos como el agua y procesos exógenos, dependiendo de su morfometría y litología, presentando diferentes procesos gravitacionales y de erosión. Los procesos de remoción hacen referencia a movimientos de una masa de roca, suelo, detritos o tierra pendiente abajo, bajo la acción de la gravedad, se dan cuando el esfuerzo de corte del suelo excede el esfuerzo de resistencia del material (CORNARE, 2012), mientras que la erosión es la separación de partículas y degradación del suelo debido a la acción de fenómenos como la lluvia o el viento.

#### **ARTÍCULO 214. 2. Respecto a la amenaza por avenidas torrenciales e inundación:**

Las zonas con amenaza por inundación en la zona rural del municipio se encuentran principalmente en las llanuras aluviales, alrededores y zonas inundables de los ríos y quebradas, estas se determinan mediante el método geomorfológico mencionado anteriormente, la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** muestra la zonas de amenaza alta identificadas en la zona rural.

Las zonas de amenaza alta se encuentran principalmente en la parte norte del municipio, asociadas a los ríos y quebradas, en las veredas Las Acacias, La Almería, La Madera, La Palmera, Chuscalito, Vallejuelito Peñas y La Concha, dada las condiciones topográficas de

2000.02

pendientes mínimas en el terreno y con mayor intensidad en las zonas de desembocadura de las quebradas hacia el río Piedras. Estas zonas no cuentan con una gran cantidad de viviendas en sus riveras o llanuras de inundación que puedan resultar afectadas por el evento

En menor proporción tienen zonas de amenaza alta y zonas de amenaza media en las veredas San Francisco, La Cabaña, Piedras Teheran, El Guarango, Pantalio, La Divisa, Minitas y El Cardal. Estas veredas cuentan con una topografía de pendientes altas que no permiten la ubicación de asentamientos urbanísticos o viviendas campesinas. Estas zonas corresponden al costado sur rural con respecto a la cabecera urbana

### **ARTÍCULO 214. 3. Respecto a la vulnerabilidad:**

Si bien los análisis basados en la metodología SIG, arrojaron un nivel medio de vulnerabilidad para casi la totalidad del territorio municipal, se tiene que en general casi la totalidad de la población del Municipio de la Unión está asentada en áreas que presentan condiciones de vulnerabilidad física y ambiental de bajas a moderadas. Es decir, ante la probabilidad de ocurrencia de eventos naturales del tipo deslizamiento, inundación y avenidas torrenciales, la población en general resultaría poco afectada y su capacidad de respuesta sería relativamente buena. (CORNARE 2012)

### **ARTÍCULO 214. 4. Manejo y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona rural**

Para el tratamiento de las zonas de amenaza y riesgo, en general se recomienda realizar estudios de detalle en algunas zonas, relacionadas a zonas con condición de riesgo y algunas en condición de amenaza alta o media que van a ser objeto de desarrollo. Se propone establecer algunas zonas como protección o protección ambiental, principalmente asociadas a amenaza alta, con el fin de evitar el desarrollo de asentamientos humanos, obras civiles u otros elementos que queden expuestos ante las amenazas, la categoría de suelo de protección reviste suma importancia en relación a la peligrosidad que implica el asentamiento de seres humanos sobre este tipo de zonas.

Según la zonificación de amenazas y riesgos se recomienda realizar estudios geotécnicos y/o de suelos en las zonas con condición de amenaza media y alta, cuando se vayan a realizar obras de infraestructura, cortes de taludes o desarrollos de cualquier tipo. Se debe tener especial cuidado con el manejo de cortes y aguas.

Los estudios geotécnicos y/o de suelos se deben realizar en las zonas con condición de amenaza media y alta siempre que se vayan a realizar nuevos desarrollos, o en caso de cortes y movimientos de tierra. Corresponde generalmente a suelos de parcelaciones y suelos o corredores suburbanos,

2000.02

se encuentran en las veredas La Concha, Vallejuelito peñas, Quebrada negra, , Buena vista, Chalarca, en menor proporción se encuentran también en las veredas Chuscalito, Las Acacias y La Almería.

Las zonas de amenaza alta se clasifican como protección ambiental, para evitar los malos manejos de zonas con poca estabilidad y susceptibles a presentar procesos morfodinámicos.

La zona rural no presenta condición de riesgo por movimientos en masa por lo cual no se recomiendan estudios detallados por movimientos en masa, en las zonas de parcelaciones y corredores suburbanos donde se presenta condición de amenaza no hay zonas donde se consideren estudios detallados. Sin embargo, de realizarse estudios posteriores, se deben incorporar las recomendaciones y los estudios detallados que surjan de los estudios posteriores.

Las zonas con condición de amenaza alta al igual que las zonas de amenaza alta por inundación, se clasifican como protección ambiental como parte de su tratamiento, se debe evitar la ocupación de cauces y llanuras aluviales, pero se pueden emplear para espacio público y parques lineales.

- Estudios de suelos o geotécnicos en las zonas de parcelación y corredores viales suburbanos, además de sitios puntuales en la vereda Buena Vista como lo muestra el mapa anterior
- Estudios detallados condición de riesgo por inundación: Principalmente en las riveras del río piedras en su paso por las veredas de la Concha cerca al Centro de Integración Ciudadana
- En la vereda Chuscalito rivera de la quebrada Chuscalito en su desembocadura al río piedras cerca al centro de bienestar del anciano.
- En la vereda Vallejuelito sobre la vía terciaria en confluencia de varios cauces, en las veredas las Acacias.
- En la vereda Buena Vista en el sector “el vergel” margen derecha e izquierda de la vía nacional La Unión Sonson.
- En las veredas Chalarca, y quebrada negra sobre el paso de la quebrada el vergel sobre la vía Chalarca – Las Teresas.
- En las veredas Buena Vista en el sector “de las victorias” margen derecha e izquierda de la vía nacional La Unión Sonson.

## TITULO 4. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RURALES



## **CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA RURAL: USOS DEL SUELO RURAL Y ACTIVIDADES RURALES**

### **ARTÍCULO 215. Usos del Suelo Rural**

Los usos del suelo del área rural son aquellos usos que atienden a la vocación del territorio, y representan la forma más adecuada de utilizarlo de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituyen una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales.

Para efectos de este capítulo, se entenderán los usos del suelo tal como se definen en el Capítulo “Zonificación Económica: Usos del Suelo y Actividades” del Componente General de este Acuerdo.

### **Artículo 215.1. Criterios para la Definición de Usos del Suelo Rural**

Los usos del suelo rural se establecen en atención a los siguientes criterios:

1. Los principios de distribución equitativa de cargas y beneficios, prevalencia del interés general sobre el particular y función social y ecológica de la propiedad.
2. Los principios del desarrollo sostenible: la conservación, manejo y aprovechamiento de los elementos naturales.
3. La distribución de la ocupación del territorio de acuerdo a las unidades fisiográficas, teniendo en cuenta variables como suelos, geoformas, coberturas vegetales, pendientes, procesos erosivos, clima, disponibilidad hídrica, entre otros.
4. La consolidación del crecimiento de la población rural en los centros poblados rurales y las zonas destinadas a parcelaciones de vivienda campestre, con el fin de tener un crecimiento organizado que garantice la continuidad de la producción agropecuaria.
5. Equilibrar el sistema de espacialidades públicas, garantizando la cobertura y calidad de los equipamientos y el espacio público, articulado a las áreas de protección ambiental.
6. Atender los requerimientos en equipamientos básicos por parte de la población rural, de forma descentralizada con el área urbana.
7. Correspondencia entre los cambios de la economía rural y la asignación y localización de las actividades económicas en los corredores viales suburbanos de comercio y servicios, y en los corredores viales suburbanos industriales del suelo rural.
8. Propiciar el crecimiento del sector primario de la economía, que genere la sostenibilidad del Municipio en relación a la producción agrícola, ganadera y a la explotación de los recursos naturales.
9. Utilizar instrumentos de gestión del suelo, mediante los cuales se promueva la equidad en la asignación y ocupación de los usos del suelo, para las

diferentes actividades económicas y sociales.

#### **ARTÍCULO 216.** Categorías de Usos del Suelo Rural

La propuesta de usos del suelo, permite visualizar la vocación del territorio, y enfocar su desarrollo en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales propuestos. En el suelo rural se definieron categorías de usos, las cuales van encaminadas al desarrollo del modelo territorial del Municipio.

#### **Artículo 216.1. Zona de Protección Ambiental (ZPA)**

Se consideran zonas de protección ambiental, aquellas que permiten asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural.

Se consideran zonas de protección ambiental en razón a presentar características ecológicas de gran importancia o limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las siguientes:

- a)** Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas Abastecedoras de Acueductos – POMCAS: Se determinan como áreas de manejo especial las áreas incluidas en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare y las áreas de los POMCAS -Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa
- b)** Zonas de alto riesgo de desastres.
- c)** Cobertura en bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario.
- d)** Las rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos, establecidas en el acuerdo 250 de 2011 emitido por Cornare.
- e)** Las áreas o predios con pendientes superiores al 75%.
- f)** Áreas definidas en el acuerdo 323 de 2015: Cerros de San Nicolás

**LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN (Acuerdo 250 de 2011 – CORNARE)**

Categoría de Uso	Usos del Suelo
• Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Reforestación con especies forestales económicas nativas de aplicación en rastrojos bajos, helechales y pastos no manejados
	Enriquecimiento con especies forestales económicas nativas alternativa con aplicación en bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos
	degradadas y en áreas erosionadas, propicia para bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos
	Plantación de árboles individuales. Implementación de cercas vivas, apto en aquellas zonas donde no se puede recrear un ambiente forestal entero, por ejemplo en pastos (silvopastoril) o en cultivos (agroforestería), Tratamientos silvícolas aplicables en bosques primarios degradados y en bosques secundarios en varios estados de sucesión. Son básicamente intervenciones de tipo selectivo en el dosel de los rodales escogidos y promoción de la regeneración en varios estados de desarrollo
	aislamiento de los bosques con alambre de púas para impedir que el ganado se coma los rebrotes
	funciones naturales, sociales y culturales y que aumenten la información, el conocimiento y el intercambio de saberes
	frente a temas ambientales y así mismo, que resalten la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se derivan
En estas áreas se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registra das. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección del predio.	

**LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN (Acuerdo 250 de 2011 – CORNARE)**

Categoría de Uso	Usos del Suelo
<p><b>** Los relictos de bosque natural existentes se conservarán en su estado actual, en garantía de lo cual los Municipios y CORNARE adoptarán medidas tendientes a asegurar la efectiva protección, tales como:</b></p> <p>a) Afectación para futura adquisición, sea por negociación o expropiación, ya del dominio pleno o de sus desmembraciones;</p> <p>b) Exenciones tributarias;</p> <p>c) Declaratoria de áreas de reserva de la Sociedad Civil.</p> <p>d) Estímulos y reconocimientos a la conservación, cuando los predios o áreas de propiedad de particulares se declaren como reservas forestales, por escritura pública debidamente registrada.</p> <p>e) Cualquier otro mecanismo de compensación.</p>	

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN

Régimen de Interrelación

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

Categoría de	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Protección Ambiental (ZPA)</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque natural (Bn)</li> <li>Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a)</li> <li>Represas o embalses (espejo de agua)</li> <li>Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios (serv): actividades científicas de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros, lombricultivos, compostación, zootecnia, Cultivos permanentes (Cp)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos permanentes y transitorios</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos transitorios (Ct), Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), Minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g)</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal</li> </ul>

**Parágrafo.** En atención a lo establecido en el Acuerdo 173 de 2006 de Cornare se consideran zonas de protección aquellas que en razón de presentar características ambientales estratégicas o limitaciones lo suficientemente severas, ameritan restringir su uso, correspondiendo a las que presenten una cualquiera de las siguientes características:

- Pendiente superior al 75%.
- Alto riesgo de desastre.
- Alto interés ambiental: Esto incluye áreas de manejo especial, humedales, ciénagas, corredores bióticos, relictos de bosques naturales sin intervenir, santuarios de flora y fauna e hitos naturales y patrimoniales, debidamente delimitados y reglamentados.
- Cobertura en bosque natural intervenido de clasificación bn1 y bn2.
- Áreas de retiro de los cauces y nacimientos de la red hídrica según lineamientos de Cornare una vez adoptados por los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.
- Partes altas de las microcuencas que surten los acueductos municipales, según lo delimite el respectivo Plan de Ordenamiento y Manejo de la Microcuenca (POMCA).

2000.02

- Suelos de protección (Art. 35 Ley 388 de 1997), constituidos por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajistas y 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 216.2. Zona de Restauración Ecológica (ZRE)**

Son aquellas zonas que contenían ecosistemas cuyos procesos ecológicos eran importantes y que debido a actividades realizadas por el hombre, han visto disminuidas o eliminadas estas características, pero que pueden y deben ser recuperadas con fines de conservación.

Corresponde a los nodos y corredores ecológicos que a continuación se describen:

- a) Corredor El Retiro-Carmen de Viboral.** Zona compuesta por algunas veredas del municipio de El Retiro: La Amapola, La Luz, Nazareth, Pantanillo, Pantalio y Puente Peláez; del municipio de La Ceja: El Tambo, La Playa, Llanadas, Lomitas, San Gerardo, San José y Guamito; **el municipio de La Unión: Chuscalito, Pantalio, La Almería, La Madera, El Cardal y San Juan**, y del municipio de El Carmen: Chaberras, Vallejuelito, La Madera, La Florida, San Lorenzo, Boquerón, La Chapa, Campo Alegre, El Cerro, La Milagrosa y La Sonadora. Cuenta con un área aproximada de 6426 ha. Con este corredor se busca lograr la conectividad biológica entre los nodos de El Retiro y El Carmen, el ancho máximo del corredor es de 3,2 km y el mínimo 0,7 km siendo el promedio 2 km y la longitud es de aproximadamente 32 km.

LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN (Acuerdo 250 de 2011 – CORNARE)	
Categoría de Uso	Uso de suelo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Restauración Ecológica (ZRE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de protección ambiental conservarán el uso definido en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare</li> <li>- Las zonas restantes tendrán un uso de restauración ecológica y deberán garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 80% en cada uno de los predios que los integran, de tal forma que se garantice la continuidad de dicha cobertura predio a predio</li> <li>- En el otro 20% del predio podrán desarrollarse las actividades permitidas en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, las cuales deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales</li> <li>- La densidad máxima de vivienda en estas zonas de restauración ecológica será de una (1) vivienda por hectárea (10.000 metros cuadrados)</li> <li>- En estas zonas de restauración ecológica se promoverán mecanismos que permitan que el costo de recuperación del área sea cubierto por los usuarios y beneficiarios de los bienes y servicios a recuperar</li> <li>- Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto</li> </ul>

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Restauración Ecológica (ZRE) – 20% del Predio</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a)</li> <li>Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas)</li> <li>Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales" (W11r) (represas o embalses)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecueros y "otros" (Pn2k)</li> <li>Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m); Industria pequeña (Ind p)</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Todos (serv, eq, viv, rd)</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal (control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g)</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido</li> </ul>

### **Artículo 216.3. Zona Agroforestal (ZAF)**

Según lo estipulado en el acuerdo 250 de 2011 de Cornare, artículo 9, corresponden a aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran Zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50% y 75%.

En el municipio estas zonas se encuentran concentradas en mayor parte en las veredas San Miguel Abajo, Minitas, Fátima, Piedras, San Francisco y las Brisas, las

2000.02

cuales presentan un relieve escarpado.

LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN (Acuerdo 250 de 2011 – CORNARE)	
Categoría de Uso	Usos del Suelo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Agroforestal (ZAF)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estas tierras deben ser utilizadas principalmente, bajo sistemas combinados donde se mezclen actividades agrícolas y/o ganaderas con usos forestales en arreglos tanto espaciales como temporales</li> <li>- Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto</li> <li>- La densidad máxima de vivienda será de una (1) vivienda por hectárea y deberá garantizarse el 80% del área en cobertura boscosa</li> <li>- Los Planes de Ordenamiento Territorial podrán autorizar que los predios inferiores a una hectárea hoy existentes, puedan tramitar licencia de construcción para una vivienda, cumpliendo con las normas urbanísticas definidas en dicho Plan o en las normas que las complementen o desarrollen</li> </ul>



MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona Agroforestal (ZAF)</li> </ul>	<p><b>Sector Primario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque natural (Bn)</li> <li>Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a)</li> <li>Represas o embalses (espejo de agua)</li> <li>Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas)</li> </ul> <p><b>Sector Secundario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque</li> </ul> <p><b>Sector Terciario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios (serv): actividades científicas de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc</li> </ul>	<p><b>Sector Primario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros, lombricultivos, compostación, zootecnia, Cultivos permanentes (Cp)</li> </ul> <p><b>Sector Secundario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p><b>Sector Terciario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal</li> </ul>	<p><b>Sector Primario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos permanentes y transitorios</li> </ul> <p><b>Sector Secundario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p><b>Sector Terciario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> <li>Minería</li> </ul>	<p><b>Sector Primario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos transitorios (Ct), Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), Minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e), Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o)</li> </ul> <p><b>Sector Secundario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).</li> </ul> <p><b>Sector Terciario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal</li> </ul>

**Parágrafo.** En atención a lo establecido en el Acuerdo 173 de 2006 de Cornare se consideraran zonas de aptitud forestal aquellas áreas con características potenciales para ser aprovechadas con sistemas forestales comerciables o no comerciables, con fines de aprovechamiento o protección, y que requieren la mayor atención para proteger la recarga y regulación del recurso hídrico y de preservar los suelos, dada la creciente amenaza de extinción de la ceniza volcánica. Son Tierras que de acuerdo a su ubicación y características físicas y/o bióticas y su importancia socioeconómica no permiten otro uso y deben persistir permanentemente con bosques (de protección o explotación), como unidad de manejo en donde se va a realizar los aprovechamientos y tratamientos silviculturales.

### **Artículo 216.4. Zona de Regulación Hídrica (ZRH)**

Zona para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico. Corresponde a la zona determinada a partir de las cotas de captación de los acueductos municipales y veredales, la cual fue delimitada con el fin de proteger los suelos para la recarga y regulación del recurso hídrico.

- El sector norte del municipio, en el sector correspondiente al alto Río Piedras, más comúnmente conocido como Valle de La Unión, rige la cota 2.550 msnm.
- El sector sur del municipio, en el territorio correspondiente al curso y cuenca media y alta del Río Buey, rige la cota 2.395 msnm como separación entre tierras reguladoras de la producción de agua y tierras receptoras del líquido.

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Regulación Hídrica (ZRH)</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a)</li> <li>- Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas)</li> <li>- Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales" (Wl1r) (represas o embalses)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.A.</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecueros y "otros" (Pn2k)</li> <li>- Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.A.</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m); Industria pequeña (Ind p)</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todos (serv, eq, viv, rd)</li> <li>- Minería</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal (control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g)</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido</li> </ul>

### **Artículo 216.5. Zona de Retiro a la Red Hídrica (ZRRH)**

Es un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de protección (Fp) y las áreas de protección y conservación ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Retiro de la Red Hídrica (ZRRH)</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque natural (Bn); tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a)</li> <li>Cuerpos de agua naturales (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas)</li> <li>Represas o embalses</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios (serv)</li> </ul> <p>básicamente dos tipos de usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infraestructura para actividades científicas de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc</li> <li>Parques recreativos lúdico-ecológicos y/o científicos del tipo de parques lineales y jardines botánicos</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bosque plantado (Bp)</li> <li>Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo, gramas, sietecueros y otros (Pn2k)</li> <li>Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad como "situaciones de hecho"</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N.A.</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cualquiera de los usos que existen en la actualidad como "situaciones de hecho"</li> <li>Minería</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos permanentes (Cp); Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados y mejorados (Pn y Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o); construcciones (A) de servicio del sector primario, tanto urbanas como rurales, a menos que correspondan a infraestructura de parques lineales, jardines botánicos, estaciones de medición hidrológica, infraestructura científica (investigación hidrológica, geológica, ecológica, biológica, etc.)</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agroindustria pequeña (Agrind p), Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g)</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal</li> </ul>

#### **Artículo 216.6. Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA)**

Es la zona que contiene las tierras más competitivas y tendrá preferencia en ellas el desarrollo de las actividades agropecuarias. Se desarrollan en estos territorios los cultivos permanentes y transitorios más competitivos, empleando técnicas de producción limpia y semilimpia. Su desarrollo se hará en concordancia con las potencialidades agroecológicas de las clases de suelo. Estas zonas ofrecen además ventajas competitivas y factores favorables de los terrenos para la expansión de la frontera agrícola, están ubicadas en torno a ejes viales económicos estructurantes municipales importantes.

#### **Artículo 216.7. Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)**

Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas. Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales. Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas de fomento y desarrollo, agroforestales o altamente tecnificadas, o que registran dispersión de los cultivadores, generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades.

#### **Artículo 216.8. Zona de Patrimonio Cultural (ZPC)**

Zona que incluye elementos del patrimonio cultural (histórico, arquitectónico, arqueológico, etc.) que se conservan en un estado poco intervenido o con características cercanas a las originales. Se establece con el fin de propender por la protección y resguardo de los elementos del patrimonio cultural. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras.

#### **Artículo 216.9. Zona de Servicios Públicos (ZSP)**

Es la zona dedicada a la localización de infraestructura física primaria para la provisión y prestación de servicios públicos domiciliarios.

#### **Artículo 216.10. Zona Suburbana Residencial (ZSBR)**

Es la zona que reúne condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos. En esta zona prevalece el carácter de ocupación en baja densidad.

### **Artículo 216.11. Zona Suburbana Industrial (ZSBI)**

Zona en la cual se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

Esta zona se considera adecuada para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

### **Artículo 216.12. Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI)**

En concordancia con lo estipulado en el Decreto 4002 de 2004, que hace referencia a los servicios de alto impacto, entendidos como “aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten”, y dando cumplimiento al programa de reordenamiento y regularización que debe presentar el PBOT para estas zonas, la propuesta que se plantea busca consolidar una zona de actividades de alto impacto en un área específica del Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios CVSBCS. Lo que se pretende con ello es desplazar este uso de la zona urbana a un sector específico que se pueda consolidar y regularizar, ejerciendo un mayor control sobre los usos permitidos y prohibidos para este tipo de actividades.

Para estas zonas, y de acuerdo con el Decreto 4002 de 2004, no se podrán establecer como usos permitidos los usos residenciales o cualquier tipo de uso dotacional educativo, como uso de servicios a la comunidad. Para el caso del Municipio, se prohíben también los usos industriales y agropecuarios y algunas actividades de servicios que son incompatibles con el funcionamiento de los servicios de alto impacto; además, se deberán controlar los niveles de saturación de estas actividades, con restricciones tendientes a preservar el orden público, la seguridad y mantener un bajo índice de deterioro y degradación de la zona.

### **Artículo 216.13. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)**

Estos corredores se localizan sobre algunos tramos de las vías primarias del suelo

2000.02

suburbano y están asociados al desarrollo de actividades económicas de comercio y servicios a escala municipal. Propician el asentamiento de proyectos comerciales, institucionales, recreativos y turísticos, controlando la subdivisión de la tierra, el conflicto vehicular y el asentamiento de actividades informales. Incluye adicionalmente vivienda campestre y vivienda campesina

#### **Artículo 216.14. Centro Poblado Rural (CPR)**

Corresponden a zonas en el suelo rural, bajo la categoría de suelo suburbano, que se caracterizan por tener una alta densidad poblacional y habitacional, alta subdivisión predial, irregularidades en la definición de la propiedad del suelo, dificultades en la movilidad vehicular y peatonal, un crecimiento intenso y acelerado y problemáticas relacionadas con la prestación de servicios públicos especialmente con la disposición de aguas servidas.

#### **Artículo 216.15. Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y/o condominios**

Esta categoría busca atender las demandas de vivienda en la zona rural que no están relacionadas con las actividades propias del uso agropecuario. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas.

Se caracteriza por albergar un conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural, que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre.

La densidad de viviendas para estas zonas está determinada por lo estipulado por la Corporación Autónoma Regional o Autoridad Ambiental.

#### **Artículo 216.16. Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado**

Es la zona que alberga actividades específicas asociadas con equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura, deporte, administración y justicia, etc. que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Ocupan zonas específicas dentro del suelo rural y rural suburbano y su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, aunque estas zonas están a su vez inmersas en otras.



### **Artículo 216.17. Zona de Producción Minera (ZD)**

Zona en la que se incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos mineros. Se propone la asignación de este tipo de uso, a las áreas reconocidas y delimitadas por el Catastro Minero en donde están otorgados o registrados contratos de concesión o licencias de exploración y/o explotación de materiales. A dichas zonas se les descuentan las Áreas Excluidas para Minería. A pesar de reconocer el actual uso minero, una vez termine la actividad, deben restituirse a usos agropecuarios.

Se debe exigir por parte de los municipios y CORNARE, el cumplimiento del plan de manejo ambiental que la Corporación apruebe para las actividades mineras actuales y se harán los respectivos controles, exigiendo que cumplan los requisitos técnicos y ambientales compatibles simultáneamente con los usos. Entre ellos se tiene:

- Las Canteras para extracción de materiales de construcción en roca.
- Las Canteras para extracción de materiales de construcción en zonas aluviales.
- Definir los usos finales de las áreas de explotación en forma concertada con los titulares y los entes competentes en lo minero y ambiental.
- Restauración ecológica en zonas degradadas por extracción de Arcillas.

En los procesos mineros debe exigirse cumplimiento adecuado de la licencia ambiental

El municipio incluirá dentro del Plan de gestión del riesgo, todo lo relacionado con el riesgo que pueda generar la autorización de títulos mineros y su respectiva licencia de explotación por tratarse de zonas altamente vulnerables a esa actividad

### **Artículo 216.17.1. Áreas Excluidas y restringidas para Minería**

En atención a lo establecido en el Artículo Décimo Primero del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare, se declaran como áreas excluidas para la explotación minera, las siguientes:

- a) Zonas de Restauración Ecológica.
- b) Áreas correspondientes al uso de protección o conservación en el Plan de Ordenamiento y Manejo de la cuenca abastecedora de los acueductos municipales - POMCAS.
- c) Áreas al interior de los meandros.



2000.02

- d)** Zonas de protección ambiental definidas en dicho Acuerdo a excepción de las rondas hídricas, las cuales se desarrollan en el numeral siguiente.
- e)** Rondas hídricas. Las rondas hídricas serán restringidas para minería, de la manera siguiente:
- Se prohíbe la explotación minera dentro del área circunscrita por el nacimiento de la fuente.
  - Se prohíbe la explotación minera dentro del área comprendida por el perímetro urbano, perímetro sanitario y zonas de expansión urbana del municipio, se establece una distancia mínima de 100 m de aislamiento.
  - Se prohíbe el uso minero, dentro del área de la ronda hídrica correspondiente a la mancha de inundación correspondiente al periodo de retorno de caudales máximos de los 100 años a partir de la orilla, más un ancho equivalente a la profundidad de diseño de las celdas de explotación. Esta última franja, en todo caso, no podrá ser inferior a 30m lineales tomados a partir del cauce permanente de la corriente hídrica. En la franja de retiro de protección antedicha no se podrán desarrollar actividades mineras, ni localizar edificios, talleres o cualquier tipo de construcción en piso duro que hagan parte del proyecto minero.
  - En el cauce permanente a excepción del desarrollo de minería artesanal o de subsistencia

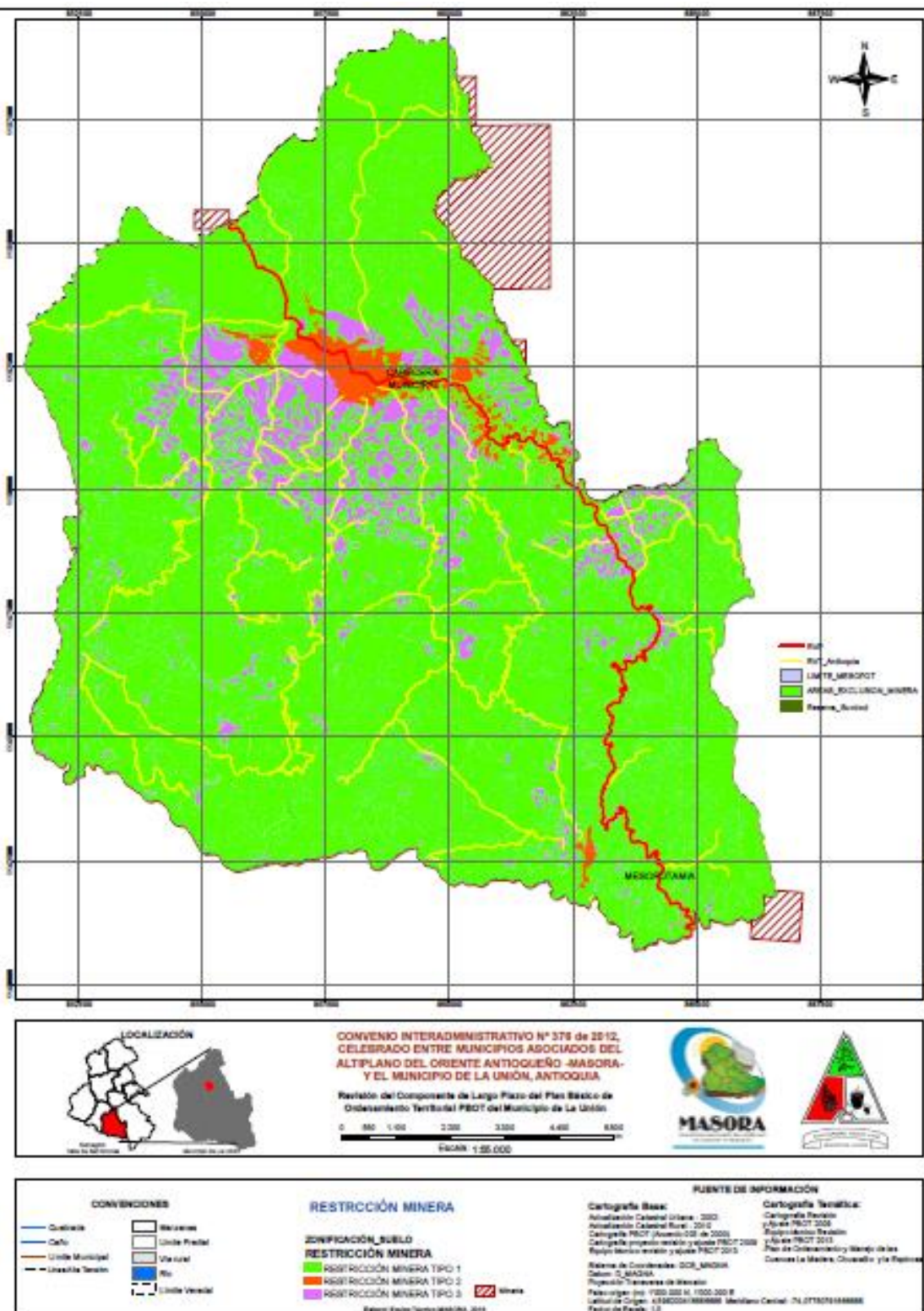
Así mismo, dadas las características climáticas restrictivas para la minería y las condiciones topográficas escarpadas, así como la gran oferta hídrica en el municipio se consideran las siguientes condiciones y restricciones mineras así:

- Restricciones tipo 1: Altas restricciones ambientales por necesidad de protección de los recursos naturales. Asociados al Acuerdo 323 de 2015 y al Acuerdo 250 y 251 de 2011.
- Restricciones tipo 2: la tendencia al urbanismo y las zonas industriales, plantean restricciones mineras por el potencial Agroindustrial para el municipio.
- Restricciones tipo 3: Las condiciones de producción Agropecuaria, que hacen parte de una cultura Agraria campesina e histórica en la zona rural, incluye también las zonas agroforestales como parte de la producción agrícola y pecuaria

En el siguiente mapa se muestran las restricciones a la minería en el municipio de La Unión:



2000.02



El municipio y CORNARE, así como la Autoridad Minera deberán tener en cuenta esta clasificación, para restringir la minería y generar las condiciones restrictivas para que no afecten la cultura Agraria, el sistema ambiental y el potencial Agroindustrial del municipio.

#### **ARTÍCULO 217.** Tipologías de Usos del Suelo Rural

Son aplicables, en lo que sea pertinente, las tipologías generales de usos según su destinación: Uso Residencial (Vivienda: R), Uso Comercial (Comercio: C), Uso de Servicios (Servicio: S), Uso de Industrial (Industria: I), Uso Social Obligado (Social: O). Igualmente aplica la clasificación detallada de cada una de las anteriores tipologías. Se adopta la terminología empleada por el Código CIIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.).

Lo anterior se complementa con otras tipologías de usos incluidas en las tablas de asignación de usos para cada una de las categorías de uso que se establece en los artículos siguientes.

#### **ARTÍCULO 218.** Asignación de Usos del Suelo para el Desarrollo Económico del Área Rural

La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos generales del suelo, en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio y se potencien las diferentes zonas de competitividad económica.

De acuerdo con los principios de Política Nacional de Ordenamiento Territorial, y en concordancia con el análisis diagnóstico de la localización actual de actividades económicas y tecnologías empleadas, usos potenciales, capacidad de uso y clases agroecológicas de la tierra, y con el análisis participativo de la comunidad en cuanto a la vocación de las actividades económica en el ámbito municipal, se ha determinado la siguiente zonificación y asignación de usos.

**Artículo 218.1. Usos del Suelo en Zona de Protección Ambiental (ZPA):** Además de los usos de suelo de protección ambiental que se mencionan en el siguiente cuadro, se debe tener presente que el municipio de La Unión está influenciado por el Distrito regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, a través del acuerdo 323 de 2015, el cual cuenta con área de 6.559, 51 ha y está compuesto por las veredas el Chuscal, Pantanillo y Amapola del municipio de El Retiro; Las veredas San José, La Playa, San Nicolás, La Milagrosa, El Tambo, San Gerardo, Llanadas, Lomitas, San Miguel y Guamito del municipio de La Ceja; las veredas de Pantalio, Chuscalito, La Madera, La Palmera del municipio de La Unión; las Veredas La Milagrosa, El Cerro, La Madera, Campo Alegre, La Chapa, La Florida y Boquerón del municipio de El Carmen de Viboral del departamento de Antioquia.

2000.02

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Protección Ambiental (ZPA)</li> </ul>	Sector Primario: - Silvicultura: tierras para la conservación, protección y recuperación del bosque natural (CPE). Plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPP). Se permite únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación		- Minería	- Minería: En las veredas Pantalio, Chuscalito, La Madera y La Palmera en cumplimiento del acuerdo 323 del 1 de julio de 2015  - Todas las no mencionadas en esta ficha

## **Artículo 218.2. Usos del Suelo en Zona de Restauración Ecológica (ZRE)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Restauración Ecológica (ZRE) – 20% del Predio</li> </ul>	Sector Primario: - Agricultura: Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Ct). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP) - Silvicultura: plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP) Bosques naturales y plantados (bn - Bp) - Ganadería: Ganadería no intensiva	Sector Primario: - Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas Sector Secundario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda	- Minería	- Todas las no mencionadas en esta ficha

## **Artículo 218.3. Usos del Suelo en Zona Agroforestal (ZAF)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

2000.02

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Agroforestal (ZAF)</li> </ul>	Sector Primario: - Silvicultura: plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP), bosque natural (bn) y bosque plantado (bp) - Agricultura: Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP) - Ganadería: Ganadería no intensiva Sector Secundario: - Agroindustria	Sector Primario: - Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas Sector Terciario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda	- Minería	- Todas las no mencionadas en esta ficha
---	--	--	-----------	--

#### **Artículo 218.4. Usos del Suelo en Zona de Regulación Hídrica (ZRH)**

Incluye todas las bocatomas de los acueductos las zonas donde se produce agua y todos los cauces de los ríos y también las áreas de relictos de bosques que son los bosques nativos que no han tenido ninguna intervención así estén ubicados en zonas de baja pendiente. Las veredas que conforman principalmente estas áreas son: Pantalio, La Cabaña, San Miguel Abajo, Minitas, Las Brisas, Las Colmenas, El Guarango, Chalarca, Piedras Teherán, San Francisco, San Miguel Santa Cruz y El Cardal. Y otra área que se define como área de atención por potencial de regulación hídrica, es por donde va el Rio Piedras y el Rio Buey.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido



2000.02

<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Regulación Hidrica (ZRH)</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agricultura: Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Ct). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP)</li> <li>Silvicultura: plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP) Bosques naturales y plantados (bn - Bp)</li> <li>Ganadería: Ganadería no intensiva</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas</li> </ul> <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enseñanza</li> <li>Servicios sociales y de salud</li> <li>Vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todas las no mencionadas en esta ficha</li> </ul>
--	---	--	--

### **Artículo 218.5. Usos del Suelo en Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA)**

Esta zona incluye principalmente las veredas ubicadas alrededor del casco Urbano: Quebrada Negra, Vallejuelito, La Concha, Chuscalito, La Almería, La Palmera, La Madera, Las Acacias, Buenavista y San Juan. Tienen muy pocas restricciones en el uso del suelo, y se tendrían todas las actividades agrícolas y cultivos transitorios.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA)</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agricultura: Cultivos limpios (ACLI), semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes y transitorios, cultivos confinados de carácter puntual (hortalizas y Floricultivos)</li> <li>Ganadería: Ganadería (GPA), con énfasis en producción lechera en rotación con cultivos agrícolas</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Silvicultura: Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales, plantaciones productoras y productoras - protectoras (BPU - BPC)</li> <li>Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Enseñanza</li> <li>Servicios sociales y de salud</li> <li>Vivienda de apoyo a la producción primaria</li> </ul>	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Minería: Explotación de minas y canteras</li> </ul> <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio al por menor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todas las no mencionadas en esta ficha</li> </ul>



### **Artículo 218.6. Usos del Suelo en Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)**

En esta zona se permitirán los cultivos tradicionales y transitorios siempre orientados a la producción limpia, cumpliendo con los retiros a las red hídrica.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zonas de Manejo Agropecuario (ZMA)	Sector Primario: - Agricultura: Cultivos limpios (ACLI), Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp) y transitorios. Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP). cultivos confinados de carácter (hortalizas) y Floricultivos (ACLC cultivos confinados) - Silvicultura: Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC) - Ganadería: Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas (GPA) - Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas	Sector Terciario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda de apoyo a la producción primaria - Servicios ecoturísticos	Sector Primario: - Minería: Explotación de minas y canteras Sector Terciario: - Comercio al por menor - Hoteles y restaurantes, bares y cantinas - Servicios religiosos	- Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 218.7. Usos del Suelo en Zona de Patrimonio Cultural (ZPC)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona de Patrimonio Cultural (ZPC)	Según el tipo de patrimonio cultural. (Se considera suelo de protección)	- S-21: Servicios ecoturísticos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	Únicamente en relación directa con el uso principal	Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 218.8. Usos del Suelo en Zona de Servicios Públicos (ZSP)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona de Servicios Públicos (ZSP)	Según el tipo de área, predio o infraestructura de servicios públicos. (Se considera suelo de protección)	- O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	Únicamente en relación directa con el uso principal	Todas las no mencionadas en esta ficha
<p>* Área de Protección a Infraestructura (API) de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales: El área donde se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y demás actividades complementarias, y su entorno inmediato, en un Sector de la vereda Las Acacias, se denomina, Área para Preservación de Infraestructura (API).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En ella solo se permiten infraestructuras para servicios públicos domiciliarios y las actividades complementarias relacionadas con la gestión de los residuos y su disposición final o transitoria de ámbito municipal y regional destinados a la consolidación de la infraestructura de servicios públicos.</li> </ul>				

### **Artículo 218.9. Usos del Suelo en Zona Suburbana Residencial (ZSBR)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Suburbana Residencial (ZSBR)	- R-U: Vivienda Unifamiliar	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - S-5: Servicios medios y específicos - S-7: Servicios personales generales - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes - O-3: Áreas recreativas - O-4: Áreas educativas y culturales - O-5: Áreas de salud	C-2, C-3, C-15, S-4, S-6, S-8, S-9, S-16, I-5, I-6, I-7, O-6, O-7, Minería	C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, S-1, S-2, S-3, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 218.10. Usos del Suelo en Zona Suburbana Industrial (ZSBI)**

Las zonas industriales identificadas en el suelo rural del Municipio son:

- Zona Industrial NARE

2000.02

- Zona Industrial ERECOS
- Zona Industrial SUMICOL
- Zona Industrial MINERALES INDUSTRIALES– localizada en la vereda Buenavista

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Suburbana Industrial (ZSBI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I-2: Industria con medio potencial contaminante</li> <li>- I-3: Industria con bajo potencial contaminante</li> <li>- I-4: Industria con bajo potencial contaminante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-4: Comercio industrial liviano</li> <li>- C-5: Comercio industrial pesado</li> <li>- C-6: Comercio de recuperación de materiales</li> </ul>	R-U, R-B, R-T, R-M, C-11, C-12, S-8, S-9, S-20, I-1, I-6, I-7, I-8, Minería	C-10, C-14, O-3, O-4, O-5 Todas las no mencionadas en esta ficha

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I-5: Industria compatible con vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C-7: Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo</li> <li>- C-8: Comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1, C2 Y C3</li> <li>- C-9: Comercio mayorista de exposición</li> <li>- S-1: Servicios mayores de reparación y mantenimiento</li> <li>- S-2: Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial</li> <li>- S-3: Talleres industriales de escala media</li> <li>- S-10: Servicios generales de depósito</li> <li>- S-11: Servicios al vehículo liviano</li> <li>- S-12: Servicios al vehículo pesado</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> </ul>		

2000.02

### **Artículo 218.11. Usos del Suelo en Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI)	- S-23: Servicios de alto impacto social	- S-6: Servicios personales - S-7: Servicios personales generales - S-14: Servicios personales especiales - O-1: Áreas viales - O-2 Áreas verdes	Minería , C-2	Todas las no mencionadas en esta ficha

\* De acuerdo al Artículo 3 del Decreto 4002 de 2004, que trata las condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a la prostitución, además de la normatividad especial que regula la materia, los inmuebles en los que se presten estos servicios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble.
- Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.
- Las demás que determinen las autoridades locales.

\*\* Programa de Reordenamiento: De acuerdo a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 4002 de 2004, se establecen condiciones para la relocalización de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines; con sujeción a las siguientes reglas:

- El municipio fija un término máximo improrrogable, no inferior a uno (1) ni superior a dos (2) períodos constitucionales del Alcalde, para la relocalización de los establecimientos existentes permitidos por las normas anteriores a la fecha de aprobación de la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento en los que se desenvuelven los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.
- Vencido el término máximo de relocalización previsto en el presente artículo, el desarrollo de los usos incompatibles de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines acarreará las sanciones previstas en el artículo 104, numeral 4, de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2° de la Ley 810 de 2003.
- El Alcalde municipal adoptará mecanismos ágiles para informar a los propietarios o administradores de los establecimientos objeto de relocalización, sobre los sitios exactos en donde pueden ubicarlos, los plazos y las condiciones para ello, de acuerdo con las normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial, o los instrumentos que los desarrollen y reglamenten.

### **Artículo 218.12. Usos del Suelo en Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

2000.02

<ul style="list-style-type: none"> <li>Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S-21: Servicios ecoturísticos</li> <li>S-22: Servicios de hoteles</li> <li>O-3: Áreas recreativas</li> <li>R-U: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Campestre y condominios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>C-7: Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo</li> <li>C-8: Comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1, C2 Y C3</li> <li>C-9: Comercio mayorista de exposición</li> <li>C-11: Supermercados y almacenes por departamentos</li> <li>C-12: Centros Comerciales</li> <li>S-16: Servicios religiosos</li> <li>O-1: Áreas viales</li> <li>O-2: Áreas verdes</li> <li>O-4: Áreas educativas y culturales</li> <li>O-5: Áreas de salud</li> <li>O-6: Áreas de asistencia y protección social</li> </ul>	C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-14, S-15, S-17, S-18, S-19, S-22, I-5, I-6, I-7, I-8, O-7, Minería	Todas las no mencionadas en esta ficha
--	--	---	---	--

### **Artículo 218.13. Usos del Suelo en Centro Poblado Rural (CPR)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro Poblado Rural (CPR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R-U: Vivienda Unifamiliar</li> <li>R-B: Vivienda Bifamiliar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano</li> <li>S-4: Talleres de servicio liviano</li> </ul>	C-2, C-3, C-4, C-6, S-6, S-9, S-10, S-16, I-5, C-15, O-5, O-6, O-7, Minería	I-1, I-2, I-3, I-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, S-1, S-2, S-3, S-11, S-12, S-13, I-7, I-8
ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

2000.02

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-5: Servicios medios y específicos</li> <li>- S-7: Servicios personales generales</li> <li>- S-8: Oficinas</li> <li>- I-6: Industria de producción agrícola</li> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> <li>- O-4: Áreas educativas y culturales</li> </ul>		Todas las no mencionadas en esta ficha
--	--	--	--	--

### **Artículo 218.14. Usos del Suelo en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC)**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios</li> </ul>	R-U: Vivienda Unifamiliar (Parcelación Campestre, Vivienda de Recreo)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O-1: Áreas viales</li> <li>- O-2: Áreas verdes</li> <li>- O-3: Áreas recreativas</li> </ul>	C-1, C-2, C-6, S-5, S-7, S-8, S-16, I-5, I-6, O-4, Minería	C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-13, C-14, C-15, S-1, S-2, S-3, S-4, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-7, I-8, O-5, O-6, O-7 Todas las no mencionadas en esta ficha

### **Artículo 218.15. Usos del Suelo en Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado**

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

2000.02

<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado</li> </ul>	Según el tipo de equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>O-1: Áreas viales</li> <li>O-2: Áreas verdes</li> <li>O-3: Áreas recreativas</li> <li>O-4: Áreas educativas y culturales</li> <li>O-5: Áreas de salud</li> <li>O-6: Áreas de asistencia y protección social</li> <li>O-7: Otras áreas especiales</li> </ul>	C-1, S-7	Todas las no mencionadas en esta ficha
---	-------------------------------	--	----------	--

### **Artículo 218.16. Usos del Suelo en Zona de Producción Minera (ZD)**

En el municipio existen básicamente tres tipos de mineral: El Caolín, la Arcilla y la Piedra Talco. Las zonas con títulos mineros otorgados y registrados se incluyen en el plano de usos del suelo rural.

El Caolín, la Arcilla se encuentran principalmente en las veredas Chuscalito, La Concha, La Madera, La Palmera, La Almería, Las Acacias, Buenavista, Vallejuelito, Quebrada Negra y San Juan. La Piedra Talco una de las de mejor calidad en el país se encuentra principalmente en las veredas Las Colmenas y San Miguel Abajo.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Producción Minera (ZPM)</li> </ul>	Sector Primario: <ul style="list-style-type: none"> <li>Minería: Explotación de minas y canteras</li> </ul>	Sector Primario: <ul style="list-style-type: none"> <li>Silvicultura: Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC)</li> <li>Actividades agroforestales</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Todas las no mencionadas en esta ficha</li> </ul>

\* Las empresas mineras deberán volver el terreno para el uso determinado por el Plan, igualmente deberán recuperar las zonas paulatinamente y no contaminar las redes hídricas.

A continuación se presentan los títulos que se encuentran vigentes para el municipio de La Unión:

Tabla A. títulos mineros en el Municipio de La Unión – Año 2017							
CÓDIGO EXPEDIENTE	FECHA REGISTRO	TITULARES	AREA Has	AREA Mts2	MODALIDAD	MINERALES	MUNICIPIOS-DEPARTAMENTOS



2000.02

C3924011	5/06/1990 12:00. a. m.	(8909001207) SUMINISTROS DE COLOMBIA S.A.S.	30.00	300,000	CONTRATO DE CONCESION (D 2655)	ARCILLA	LA UNION ANTIOQUIA/ ABEJORRAL ANTIOQUIA
T7763011	30/08/1990 00:00	(8909001207) SUMINISTROS DE COLOMBIA S A S	97.75	977,500	LICENCIA DE EXPLOTACION' CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARCILLA	LA UNION ANTIOQUIA
T7764011	3/09/1990 12:00. a. m.	(8909001207) SUMINISTROS DE COLOMBIA S.A.S.	95.932	959,320	LICENCIA DE EXPLOTACION	ARCILLA CAOLINITICA	LA UNION ANTIOQUIA/ ABEJORRAL ANTIOQUIA
T9760011	19/07/1990 12:00. a. m.	(71618167) SANTIAGO RESTREPO VELEZ\ (70095267) JUAN GONZALO RESTREPO VELEZI (43023885) CLARA INES RESTREPO VELEZI (3352566) EDUARDO JOSE RESTREPO VELE	100.00	1,000,000	LICENCIA DE EXPLOTACION	ARCILLA	LA UNION ANTIOQUIA
T11399011	12/07/1990 12:00. a. m.	(8909001207) SUMINISTROS DE COLOMBIA SA.S	74.507	745,070	CONTRATO DE CONCESION (D 2655)	ARCILLA CAOLIN	LA UNION ANTIOQUIA
C114148011	6/06/1990 12:00. a. m.	(8909004448) MATERIALES INDUSTRIALES S A	25.194	251,940	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARCILLA	LA UNION ANTIOQUIA
C11417011	15/06/1990 12:00. a. m.	(8909173981) MINERALES INDUSTRIALES SA.	301.9993	3,019,993	CONTRATO DE CONCESION (O 2655)	ARCILLA	LA UNION ANTIOQUIA
G6425005	13/10/2011 11:01. a. m.	15355179) JESUS MARIA PAVAS RIVERA	0.8433	8,433	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARENAS Y GRAVAS SILICEAS	LA UNION ANTIOQUIA
L204005	4/02/1993 12:00. a. m.	(8901002510) CEMENTOS ARGOS SA	990.0	9,900,000	LICENCIA DE EXPLORACION	CAOLIN	LA UNION ANTIOQUIA CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA
L227005	16/09/1998 12:00. a. m.	(8901002510) CEMENTOS ARGOS SA	822.50	8,225,000	LICENCIA DE EXPLORACION	DEMAS_CONCE SIBLES \ CAOLIN	LA UNION ANTIOQUIA CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA
T256005	26/10/1994	(8909001207) SUMINISTROS DE COLOMBIA S.A.S	41.1390	411,390	LICENCIA DE EXPLOTACIÓN	AFINES\ ARCILLA\ CAOLIN	LA UNION- ANTIOQUIA

REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

C4035005	11/02/1998 12:00. a. m.	(9000188721) CANTERA LA CEJA SA.1(70566447) CARLOS MARIO GOMEZ RESTREPO	28.0	280,000	CONTRATO DE CONCESION (D 2655)	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	LA UNION-ANTIOQUIA/ LA CEJA-ANTIOQUIA
H6975005	14/06/2006 3:22. p. m.	(32413104) BEATRIZ MARTINEZ VELASQUEZ	333.8521	3,338,521	CONTRATO DE CONCESION (D 2655)	CAOLIN	LA UNION ANTIOQUIA\ CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA
L243005	15/05/2008 13:59 p. m.	(8901002510) CEMENTOS ARGOS SA	419.0	4,190,000	LICENCIA DE EXPLORACION	DEMÁS CONCE SIBLES/ CAOLIN	LA UNION-ANTIOQUIA
ICT-16151	16/04/2010 4:37. p. m.	(8909001207) SUMINISTROS DE COLOMBIA SA.S.	206.6227	2,066,227	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARCILLAS MICELANEAS	LA UNION-ANTIOQUIA/ LA CEJA-ANTIOQUIA
1G9-11351	19/10/2012 12:00. a. m.	(8105943) JUAN LUIS GIRALDO RIOS/ (32462877) BEATRIZ ELENA RIOS ARCILA	21.5249	215,249	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARENAS Y GRAVAS NATURALES Y SILICEAS	LA UNION-ANTIOQUIA/ LA CEJA-ANTIOQUIA
I14-09171	19/11/2012 10:10. a. m.	(8600325507) ALFAGRES SA	400.5366	4,005,366	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	CAOLIN	LA UNION ANTIOQUIA
JBS-14421	26/09/2011 4:27. p. m.	(8301270767) ANGLOGOLD ASHANTI COLOMBIA S.A	4.9661	49,661	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	MINERALES DE COBRE Y SUS CONCENTRADO S\ MINERALES DE METALES PRECIOSOS Y SUS CONCENTRADO S\ MINERALES DE PLOMO Y SUS CONCENTRADO S\ MINERALES DE ZINC Y SUS CONCENTRADO S\ MINERALES DE MOLIBDENO	LA UNION ANTIOQUIA
L4488005	09/10/2015 00:00	8901002510) CEMENTOS ARGOS S A	824.45	8,244,500	LICENCIA DE EXPLORACION	CAOLIN Y DEMÁS CONCE SIBLES	LA UNION ANTIOQUIA CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA
L683005	23/09/2013 2:37.p. m.	8901002510) CEMENTOS ARGOS S A	119.1893	1,191,893	LICENCIA DE EXPLORACION	CAOLIN/ DEMÁS CONCE SIBLES	LA UNION-ANTIOQUIA

**Tabla B. títulos mineros en el Municipio de La Unión – Año 2017**

2000.02

CÓDIGO EXPEDIENTE	AREA SOLICITADA M2	AREA DEFINITIVA M2	TITULARES	MODALIDAD	MINERALES	MUNICIPIOS-DEPARTAMENTOS
11414B	570,250	570,250	(8901002510) CEMENTOS ARGOS SA	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	CAOLIBI ARCILLA COMUN (CERAMICAS, FERRUGINOSAS, MISCELANEAS)	LA UNION-ANTIOQUIA
LBP-10501	73,538,302	73,538,301	(9003397808) EMPORIO MINERO SAS	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARENAS Y GRAVAS NATURALES Y SILICEAS\ MINERALES DE ORO Y PLATINO, Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE MANGANESO ( Y SUS CONCENTRADOS» MINERALES DE MOLIBDENO Y SUS CONCENTRADOS	LA UNION-ANTIOQUIA/\ SONSON-ANTIOQUIA\ LA CEJA-ANTIOQUIA \ ABEJORRAL-ANTIOQUIA
PFJ-10261	1,494,475	-1,492,115	(15446916) DIEGO ALBERTO ZAPATA OROZCO	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	MARMOL Y OTRAS ROCAS METAMORFICAS; ROCAS O PIEDRAS CALIZAS DE TALLA Y DE CONSTRUCCION\ MARMOL Y TRAVERTINO EN BRUTO\ CALIZA TRITURADA O MOLIDA\ GRANITO, BASALTO, PORFIDO Y OTRAS PIEDRAS DE TALLA O DE CONSTRUCCION, EN BRUTO	LA UNION-ANTIOQUIA\ LA CEJA-ANTIOQUIA
11414A	3,197,160	(3197018,95914	(8909004448) MATERIALES INDUSTRIALES S A	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARCILLA COMUN (CERAMICAS, FERRUGINOSAS, MISCELANEAS)	LA UNION-ANTIOQUIA
QHK-08271	1,945,050	(1534200,60177	(15354884) OSCAR ANDRES ISAZA CIRO	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	MATERIALES DE CONSTRUCCIO	LA UNION-ANTIOQUIA\ CARMEN DE VIBORAL-ANTIOQUIA
RHA-08481	33,581,045	(28212392,88408	(71319984) TOMAS CORREA	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	CAOLIN	LA UNION-ANTIOQUIA\ CARMEN DE VIBORAL-ANTIOQUIA

2000.02

PFJ-10521	1,490,445	1,490,120	(15445887) FABIO ALBERNY BOTERO ARCILA	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	MARMOL Y OTRAS ROCAS METAMORFICAS; ROCAS O PIEDRAS CALIZAS DE TALLA Y DE CONSTRUCCION\ MARMOL Y TRAVERTINO EN BRUTO\ MARMOL Y TRAVERTINO EN BLOQUES\ GRANITO, BASALTO, PORFIDO Y OTRAS PIEDRAS DE TALLA O DE CONSTRUCCION, EN BRUTO	LA UNION- ANTIOQUIA
QIH-09041	3,945,306	-3,488,743	(15354884) OSCAR ANDRES ISAZA CIRO	CONTRATO DE CONCESION (L 685)	ARENAS Y GRAVAS NATURALES Y SILICEAS\ ARENAS Y GRAVAS SILICEAS ELABORADAS (TRITURADAS, MOLIDAS O PULVERIZADAS)\ ARENAS INDUSTRIALES (MIG)t MATERIALES DE CONSTRUCCION OTRAS ROCAS O PIEDRAS TRITURADAS PARA CONSTRUCCION NCP MODALIDAD	LA UNION- ANTIOQUIA

Adicionalmente, dada la alta demanda de material de cantera para el mantenimiento de vías terciarias a nivel municipal, se plantea por parte del Municipio la legalización temporal de las siguientes canteras que operan mediante explotación artesanal. De igual manera, algunos lugares en la zona rural del Municipio, permiten la explotación de limo, el cual es utilizado para realizar llenos y como material de reemplazo.

Áreas con potencial para la extracción de materiales de cantera y materiales petreos para el mantenimiento y construcción de vías rurales y urbanas						
Vereda	tipo de material potencial	tipo de fuente de extracción	Área aproximada (m2)	tipo de posible explotación	Localización	
					N	E
El Guarango	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	14400	artesanal y mecanica a pequeña escala	5° 57' 06,09"	75° 23' 03,30"
El Guarango	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	40000	artesanal y mecanica a pequeña escala	5° 56' 57,80"	75° 22' 57,72"
La Cabaña	Afirmado crudo y piedra	zona de actividad agropecuaria	1600	artesanal	5° 56' 22,98"	75° 23' 33,69"
La Cabaña	Afirmado crudo y piedra	zona de actividad agropecuaria	2800	artesanal	5° 57' 47,14"	75° 22' 46,09"
San Miguel Abajo	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	2500	artesanal y mecanica a pequeña escala	5° 54' 58,93"	75° 20' 51,08"
Minitas	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	1500	artesanal	5° 54' 37,70"	75° 19' 36,57"
Las Teresas	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	1600	artesanal	5° 54' 47,59"	75° 22' 49,63"
san Juan	limo	zona de actividad agropecuaria	1200	artesanal	5° 56' 47,98"	75° 18' 49,14"
Las brisas	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	400	artesanal	5° 56' 54,27"	75° 20' 07,09"
Piedras Teheran	Afirmado crudo y piedra	Zona montañosa	600	artesanal y mecanica a pequeña escala	5° 55' 39,26"	75° 20' 07,35"

## **ARTÍCULO 219. Consideraciones Ambientales sobre las Zonas de Competitividad Económica**

Se deben observar las siguientes consideraciones ambientales sobre las Zonas de Competitividad Económica.

### **Artículo 219.1. Manejo Ambiental en Zonas Agropecuarias (ZFDA y ZMA)**

El manejo ambiental en zonas agropecuarias (ZFDA y ZMA) implica las siguientes consideraciones:

1. Existe una aptitud de uso de la tierra con localización concreta en el territorio.
2. En los últimos años se han dado cambios generales en los usos del suelo municipal.
3. Los cambios de uso son parte de procesos socioculturales complejos.
4. Imposibilidad de revertimiento general de uso hacia los usos potenciales.
5. Aceptación de lo actual pero "bien realizado".
6. Manejo agroforestal vs. aplicabilidad.

### **Artículo 219.2. Manejo Ambiental en Zonas Industriales (ZSBI)**

El manejo ambiental en zonas industriales (ZSBI) requiere de los siguientes compromisos:

1. Compensación según el principio de "usador-pagador", referido sobre todo al uso en gran escala de recursos como el agua y el aire.
2. Retribución y/o reparación de deterioro o daños causados al entorno natural y cualquiera de sus componentes (agua, aire, suelos, vegetación, fauna), ocasionados ya sea por límites en la eficiencia (costos) de procesos descontaminadores, o por negligencia y mala conducta ambiental de la industria de que se trate.

### **Artículo 219.3. Manejo Ambiental en Zonas Turísticas y de Comercio y Servicios (CVSBCS)**

El manejo ambiental en zonas turísticas y de comercio y servicios (CVSBCS) implica entender que de las actividades de turismo y de comercio y servicios asociados se derivan dos efectos principales que tienen que ver con el entorno natural:

1. Impactos directos del turismo.
2. Perfil cultural del turismo.

La actividad turística y de comercio y servicios asociados debe regirse por los siguientes principios y/o estrategias:

1. Promoción de entidad rectora zonal.
2. Turismo racional.
3. Turismo y aprendizaje del territorio.

## **CAPÍTULO 2. INTERVENCIONES RURALES**

### **ARTÍCULO 220. Concepto**

Los diferentes tipos de intervención definen los objetivos diferenciales de desarrollo para las categorías de suelo del área rural del municipio; orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que se establecen en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el uso y ocupación del suelo rural.

Los tipos de intervención establecen de manera genérica la forma de abordar el desarrollo de los diferentes elementos del modelo de ocupación, bien sea propiciándolo,

2000.02

transformándolo o finalmente consolidándolo.

La selección del tipo de intervención es una decisión estratégica del Plan y se desarrolla a través de la adopción de diversos instrumentos de planificación, de financiación, y de gestión.

### **ARTÍCULO 221. Tipos de Intervención**

Los tipos de intervención en el suelo rural dentro para las categorías de suelos de protección y suelos de desarrollo restringido son los siguientes:

#### **1. Para la Categoría de Suelos de Protección:**

- Preservación (P): Preservación Estricta (PE) y Preservación Activa (PA)
- Generación de Actividades Forestales (GAF)
- Recuperación (RE)
- Restauración y Consolidación de Actividades Agropecuarias (RCAA)

#### **2. Para la Categoría de Suelos de Desarrollo Restringido:**

- Consolidación Suburbana Industrial (CSBI)
- Consolidación Suburbana de Comercio y Servicios (CSBCS)
- Consolidación de Centros Poblados Rurales (CCPR)
- Consolidación de Parcelaciones de Vivienda Campestre (CPVC) y condominios
- Mejoramiento Integral (MI)

La definición de estas intervenciones se da como contexto general de planificación y regulación que considera la globalidad de sus aspectos. La planificación de detalle que desarrolla y complementa las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial requerida para algunos sectores o polígonos, se realiza mediante los instrumentos de planificación complementarios.

**Parágrafo.** Las posibilidades de desarrollo definidas a través de las intervenciones rurales son parte constitutiva de las normas generales del componente rural.

### **Artículo 221.1. Intervenciones en Suelos de Protección**

Los tipos de intervención en el suelo rural dentro de la categoría de suelos de protección son los siguientes:

#### **Artículo 221.1.1. Preservación (P)**

Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en mal estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios para proteger y recuperar; y áreas de alta productividad agrícola, agropecuaria, áreas de recursos mineros explotables y áreas de protección forestal que mantienen sus características



2000.02

naturales en buen estado; estas zonas requieren de esta intervención para prevenir su degradación.

**a. Preservación Estricta (PE):**

**Actuaciones:**

2000.02

- Incluye zonas que por sus características ecológicas de amenaza, o por su importancia en la protección de las fuentes hídricas deben ser protegidas, de tal modo que se minimice cualquier tipo de intervención antrópica. Sólo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables.
- Se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables en el área de intervención, para garantizar la protección y la sostenibilidad de la misma. A la vez, limitar el avance de la frontera agropecuaria, sólo para la seguridad alimentaria de los habitantes de esta área de intervención, e iniciar procesos de recuperación en suelos degradados por sobrepastoreo, así como evitar el pastoreo en aquellas áreas donde se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo.
- Las acciones ambientales estarán dirigidas a mantener la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, las riquezas paisajísticas y los valores histórico - culturales.

#### **Zonas:**

- Esta intervención se propone para todos los suelos clasificados como de protección exceptuando las “Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales” (Distrito Agrario y Zona de Manejo Agropecuario - ZMA), dado que presentan características naturales que es prioritario preservar; así, al interior de éstos se exhiben los relictos de bosque natural que aún existen dentro del Municipio, las zonas con amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales, las zonas que regulan el recurso hídrico que aguas abajo consumen las poblaciones rurales y urbanas, y todas las demás zonas de importancia ambiental, que se definen como zonas de protección en el Acuerdo 173 de 2006, expedido por Cornare.

#### **b. Preservación Activa (PA):**

#### **Actuaciones:**

- Incluye zonas que por su importancia ambiental y ecológica deben ser protegidas, aunque de una forma menos estricta que las anteriores, permitiendo la continuidad de sus usos actuales, aunque orientándolos hacia un desarrollo sostenible que garantice la preservación de los valores y recursos intrínsecos de la zona; así, en estas zonas se pueden realizar actividades agrícolas de bajo impacto ambiental, por ejemplo cultivos permanentes donde se minimice la utilización de agroquímicos; y se debe desaparecer totalmente el uso pecuario, agroindustrial o demás usos de alto impacto ambiental que allí se presenten en la actualidad.
- Se buscará establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, que a su vez sean compatibles con la producción agrícola.
- En el caso del aprovechamiento de los recursos mineros se deberá considerar

2000.02

la normatividad establecida para esta actividad.

- En este tipo de intervención se propiciará el mantenimiento de la población campesina y las actividades asociadas al uso agrícola, controlando el excesivo fraccionamiento de la tierra y prohibiendo el asentamiento de las zonas de recreo y vivienda campestre.

**Zonas:**

- Esta intervención se propone para las “Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales” (Distrito Agrario y Zona de Manejo Agropecuario - ZMA), dado que se desarrollan en su interior actividades agrícolas que corresponden a la actividad económica predominante de la población localizada en la zona, hecho que no se puede desconocer, mas sí, orientar hacia la minimización de los impactos ambientales generados por el descubrimiento del suelo que se da en los cultivos rotatorios y la utilización de agroquímicos.

### **Artículo 221.1.2. Generación de Actividades Forestales (GAF)**

Intervención dirigida a ecosistemas en mal estado de conservación y áreas con productividad primaria, cuyo uso actual no corresponde a sus condiciones potenciales u objetivos deseables de desarrollo, centrados en la actividad forestal.

**Actuaciones:**

- Acciones dirigidas a introducir plantaciones que consolidan su vocación forestal.
- Se estimulará el proceso de reconversión gradual de los recursos del suelo que actualmente son conflictivos, hacia usos que aseguren la sostenibilidad ambiental y la conservación de los recursos naturales.
- Se buscará introducir plantaciones forestales en áreas donde el uso actual no corresponde al potencial de aprovechamiento de los suelos.

**Zonas:**

- Esta intervención se aplica a diversas zonas localizadas al interior del Municipio, que por sus características fisiográficas, pedológicas, entre otras, son aptas para la realización de aprovechamientos forestales, bajo un desarrollo sostenible. Dichas zonas fueron delimitadas y propuestas en el Acuerdo 173 de 2006, como Zonas de Aptitud Forestal (Zona Agroforestal - ZAF).

### **Artículo 221.1.3. Recuperación (RE)**

Esta intervención se aplica a los ecosistemas degradados, correspondientes a las zonas de alto riesgo no recuperable o suelo de protección, localizadas en área rural, que resulta oportuno recuperar.

**Actuaciones:**

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

- El objetivo general es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector.

**Zonas:**

- Esta Intervención se aplica a zonas identificadas como áreas degradadas que tienen su origen en inadecuadas intervenciones antrópicas, y donde los procesos erosivos o la inestabilidad misma dejada por la intervención, han hecho que se conviertan en zonas de amenaza o riesgo altos. Puntualmente esta intervención se aplica a las zonas con riesgo alto por movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales.
- Y demás zonas que presenten características de degradación e inestabilidad, que luego de estudios detallados se deban delimitar y recuperar.

**Artículo 221.1.4. Restauración y Consolidación de Actividades Agropecuarias (RCAA)**

Intervención dirigida a áreas de expansión de la población campesina y áreas de productividad agropecuaria, caracterizadas por presentar conflictos por mezcla de usos de tipo urbano y rural. Igualmente esta intervención está orientada a potencializar en el suelo propiamente rural las actividades agropecuarias.

**Actuaciones:**

- Restauración y consolidación de las condiciones rurales iniciales, y control estricto de los usos y actividades que originan el desplazamiento de las actividades propias del área rural. Igualmente, mitigación de los impactos negativos ocasionados por proyectos, infraestructuras y obras de magnitud considerable.
- En estas áreas el desarrollo se orientará de acuerdo con el uso potencial del territorio, lo que implica un control del fraccionamiento intensivo del suelo.

**Zonas:**

- Esta intervención se aplica al área del Municipio donde se identificó que la actividad agropecuaria es la actividad económica predominante; ésta corresponde al Distrito Agrario y la Zona de Manejo Agropecuario - ZMA. La Restauración se aplica a ciertas zonas donde se identifica una importante disminución de las actividades agropecuarias; y la Consolidación se aplica a las zonas restantes donde estas actividades muestran gran dinámica.

**Artículo 221.2. Intervenciones en Suelos de Desarrollo Restringido**

Los tipos de intervención en el suelo rural dentro de la categoría de suelos de desarrollo restringido son los siguientes:

### **Artículo 221.2.1. Consolidación Suburbana Industrial (CSBI)**

Intervención dirigida a sectores y/o corredores que presentan características suburbanas industriales.

**Actuaciones:**

- Consolidar su desarrollo de conformidad con las dinámicas y tendencias que presentan.

**Zonas:**

- Esta Intervención se aplica en el suelo suburbano industrial el cual corresponde a las zonas caracterizadas por la existencia de actividad industrial (Zona Suburbana Industrial – ZSBI), donde se ha identificado la presencia de esta actividad, considerándose necesario consolidar el desarrollo de tales actividades.

### **Artículo 221.2.2. Consolidación Suburbana de Comercio y Servicios (CSBCS)**

Intervención dirigida a sectores y/o corredores que presentan características suburbanas de comercio y servicios.

**Actuaciones:**

- Consolidar el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, en zonas donde actualmente se vienen dando dinámicas en relación a la instauración de este tipo de actividad.

**Zonas:**

- Se aplica a los Corredores Viales Suburbanos de Comercio y Servicios (CVSBCS), donde se ha identificado dinámica comercial y de servicios, y donde se observa un incremento de los mismos; o en corredores que aunque actualmente no muestran dinámicas tan marcadas en cuanto a la instauración de comercio y servicios, sí se prevé que en un futuro cercano se van a consolidar.
- Igualmente se aplica al nuevo emplazamiento sugerido para la Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI).

### **Artículo 221.2.3. Consolidación de Centros Poblados Rurales (CCPR)**

Intervención dirigida a sectores que albergan centros poblados rurales.

**Actuaciones:**

- Consolidar las dinámicas de suburbanización e instauración de servicios

rurales, que se han venido configurando en ciertos núcleos localizados al interior de algunas veredas, y que sirven como centros de servicios para las comunidades rurales cercanas.

**Zonas:**

- Se aplica a asentamientos humanos con características suburbanas (Centro Poblado Rural – CPR), donde se presentan flujos comerciales y de servicio, y en algunos centros educativos y de salud, que responden como centros de servicios a las veredas cercanas.

**Artículo 221.2.4. Consolidación de Parcelaciones de Vivienda Campestre (CPVC) y condominios**

Intervención dirigida a sectores que albergan Vivienda Campestre, condominios y Parcelaciones.

**Actuaciones:**

- Consolidar zonas donde se identifiquen aceleradas dinámicas de fraccionamiento de suelo para instauración de Vivienda Campestre, condominios y Parcelaciones.

**Zonas:**

- Se aplica a un sector de la zona rural del Municipio, donde se observan las mayores dinámicas de Vivienda Campestre y Parcelaciones. Dicho sector corresponde al polígono denominado Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios en el Modelo de Ocupación propuesto.

**Artículo 221.2.5. Mejoramiento Integral (MI)**

Este tipo de intervención busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno, en asentamientos existentes, localizados en suelo rural y suburbano, y que sean susceptibles de recuperación y consolidación.

**Actuaciones:**

- Superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, dotación de espacio público, vías, transporte, y equipamiento social y productivo.

**Zonas:**

- Se aplica a zonas donde se ha dado un crecimiento poblacional desordenado, presentando actualmente un desarrollo incompleto, y por tanto, generando la necesidad de mejorar el espacio público, los servicios públicos, entre otros.
- Específicamente se aplica a los asentamientos denominados localizados en Suelo Suburbano Residencial (Zona Suburbana Residencial - ZSBR).

## CAPÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

### ARTÍCULO 222. Aprovechamientos Urbanísticos en Suelo Rural

Los aprovechamientos urbanísticos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural, teniendo en cuenta muy especialmente la normatividad contenida en el Decreto 3600 de 2007 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

En el suelo rural los aprovechamientos urbanísticos se designan de acuerdo a las categorías de uso del suelo, definidas en el Capítulo “Zonificación Económica Rural: Usos del Suelo Rural y Actividades Rurales”.

### Artículo 222.1. Asignación de Densidades Habitacionales en Suelo Rural

Se asignan las siguientes densidades de vivienda para las categorías de suelo rural del municipio:

Asignación de Densidades Máximas de Ocupación en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Densidad Máxima de Ocupación
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona Agroforestal (ZAF)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona Agropecuaria	2 viviendas/hectárea (área bruta)
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	4 viviendas/hectárea (área bruta)
	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de	3 viviendas/hectárea (área neta)



2000.02

SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	4 viviendas/hectárea para (área neta)
	Zona de Uso del Suelo Mixto	3 viviendas/hectárea (área neta)
		4 viviendas/hectárea (área neta)
	Zona Industrial	N.A. (Se prohíbe el uso de vivienda)
	Área o Corredor Suburbano	4 viviendas/hectárea (área neta)
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	3 viviendas/hectárea para parcelaciones y loteos (área neta) y 4 viviendas/hectárea para condominios
	Centro Poblado Rural (CPR)	20 viviendas/hectárea (área neta)
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)		

**Parágrafo. Mezcla de Usos y Beneficios.** Según lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare; en los eventos en que un predio este afectado por suelo de protección en mezcla con otros usos establecidos en el POT y en el Acuerdo 250 de 2011, la aplicación de la densidad a que hace referencia el Acuerdo 173 del 2006 de Cornare, el Acuerdo 250 de 2011 y aquellas adoptadas en los POT, se hará de tal manera que se surta un beneficio equivalente para la construcción de vivienda por cada hectárea del suelo de protección, a desarrollarse en el área útil restante.

En todo caso en las áreas donde exista zona agroforestal, se deberá garantizar la cobertura boscosa establecida para dicha zona.

## **Artículo 222.2. Asignación de Índices de Ocupación en Suelo Rural**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 1069 de 2009, para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural; para la aplicación de las disposiciones contenidas en los Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Los índices de ocupación para las actuaciones urbanísticas de parcelación en industria, comercio y servicios, corresponden al 30% del área neta del predio o

2000.02

predios, después de restarle las obligaciones urbanísticas, las áreas de conservación y protección y demás afectaciones del predio.

Se asignan los siguientes índices de ocupación para las categorías de suelo rural del municipio:

Asignación de Índices Máximos de Ocupación en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Índice Máximo de Ocupación
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	N.A.
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	N.A.
	Zona Agroforestal (ZAF)	N.A.
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	N.A.
	Zona Agropecuaria	N.A.
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	N.A.
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	30% del área neta del lote
	Zona de Uso del Suelo Mixto	30% del área neta del lote
	Zona Industrial	30% del área neta del lote para la Unidad Mínima de Actuación definida (50% del área neta del lote para Parques, Conjuntos o Agrupaciones Industriales con extensión mínima de 6 has)
	Área o Corredor Suburbano	30% del área neta del lote
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre Campestre (ZPVC) y condominios (ZPVC y C)	30% del área neta del lote
	Centro Poblado Rural (CPR)	30% del área neta del lote
Fuente: Elaboración, Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)		

**Parágrafo.** Para los suelos de la Categoría de Protección, tanto de protección ambiental, como los suelos destinados a la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, no se asignan índices de ocupación ni de construcción a la vivienda, dado que ese uso no está asociado a un proceso de aprovechamiento de edificabilidad del suelo sino que la vivienda es un soporte a la actividad agropecuaria o de protección ambiental del predio en el que se ubica.

### **Artículo 222.3. Determinación de Alturas en Suelo Rural**

Con el propósito de conservar el paisaje y poder integrar el perfil de las construcciones a los tamaños de la vegetación nativa, se adopta para el suelo rural del municipio las siguientes alturas de edificaciones:

Determinación de Alturas Máximas de Edificaciones en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Altura Máxima
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	N.A.
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	2 pisos
	Zona de Agroforestal (ZAF)	2 pisos
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	2 pisos
	Zona Agropecuaria	2 pisos
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA)	2 pisos
	- Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)	
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	- Zona de Producción Altamente Tecnificadas	
	- Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	
	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso; 3 pisos para edificios de equipamientos y 2 pisos para vivienda y usos comerciales y de servicio
	- Comercial	
	- Institucional	
	- Recreativo	
	- Industrial	
	- Turístico	
	Zona de Uso del Suelo Mixto	2 pisos
	Zona Industrial	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso
	Área o Corredor Suburbano	2 pisos
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	2 pisos
	Centro Poblado Rural (CPR)	2 pisos
<ul style="list-style-type: none"> <li>El diseño volumétrico de las edificaciones industriales, comerciales y de servicios deberá estar acorde con las condiciones del entorno, la tipología de las edificaciones tradicionales, de forma tal que se proteja el paisaje rural.</li> <li>En caso de presentarse impactos entre los volúmenes de las edificaciones con el paisaje, se deberá considerar en el proyecto la construcción de barreras arbóreas que mitiguen estos posibles impactos.</li> </ul>		
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)		

### **ARTÍCULO 223. Obligaciones Urbanísticas en Suelo Rural**

Como una justa contraprestación a la asignación de aprovechamientos, que le otorga la normatividad urbanística, contenida en el presente Acuerdo, toda actuación urbanística en suelo rural de Desarrollo Restringido del municipio, conlleva la obligación de aportar los suelos necesarios y ejecutar a su costo, las construcciones correspondientes a las vías de acceso, vías de la red vial pública, comprendidas en

2000.02

el predio a desarrollar, las áreas necesarias para espacios públicos verdes, debidamente dotadas, las áreas de protección ambiental y los suelos y edificaciones requeridos para los equipamientos de tipo colectivo.

**ARTÍCULO 224.** Tipos de Cesiones Urbanísticas en Suelo Rural de Desarrollo Restringido

Las cesiones urbanísticas en suelo rural se clasifican de la siguiente manera:

- 1. Cesiones Tipo A:** Destinadas a garantizar la conformación de una malla vial pública que permita la permeabilidad del territorio y la accesibilidad a todos y cada uno de los predios, tanto públicos como privados, que se localizan en el suelo rural de Desarrollo Restringido. Está compuesta por:
  - a. Las vías correspondientes al sistema vial primario de la malla vial pública, que se exceptúan de la obligación de construcción, mas no de la cesión de las fajas de suelo respectivas.
  - b. Las vías secundarias y terciarias, que deberán ser construidas y cedidas al municipio.

Se deberá garantizar la continuidad de la malla vial pública, la cual no podrá ser interrumpida por cierres de ninguna índole.

Las especificaciones de construcción de las vías públicas, obedecerán a las determinaciones que contemple la normatividad expedida por la autoridad respectiva.

- 2. Cesiones Tipo B:** Destinadas a conformar un sistema de espacios públicos, que hagan parte a futuro de la Red Ecológica del Municipio, que apoye el propósito de garantizar la preservación o compensación de las zonas de protección ambiental existente en el suelo rural y a equilibrar ambientalmente el desarrollo de los usos urbanos admitidos en ciertas porciones de dicho suelo rural. Estas cesiones, deben localizarse preferiblemente en el propio predio objeto de desarrollo, con el fin de asociarlas a los suelos declarados de protección, excepcionalmente este tipo de cesiones podrán compensarse en dinero, con destino al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEPE, para la adquisición de terrenos destinados para usos similares en la zona rural.
- 3. Cesiones Tipo C:** Destinadas a atender las necesidades de la comunidad en materia de equipamientos, tanto en suelo como en edificación. Su localización se llevará a cabo preferiblemente en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana al predio objeto de desarrollo y para los equipamientos que determine la Secretaría de Planeación.

**Parágrafo.** No se computarán como cesiones en suelo rural, las siguientes áreas o

2000.02

porciones de suelo, afectadas o destinadas al cumplimiento o desarrollo de los siguientes usos o actividades, o a garantizar el adecuado funcionamiento del proyecto urbanístico:

1. Las franjas de retiro libres de construcción a las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en las condiciones que determina la Ley 1228 de 2008 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
2. Las zonas de la Faja de Protección (Fp) correspondiente a la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos.
3. Las áreas de protección a los nacimientos de fuentes hídricas.
4. Las zonas consideradas de alto riesgo no recuperable.
5. Las vías internas vehiculares y peatonales que garantizan la accesibilidad individual a los lotes resultantes del desarrollo, que serán privadas, siempre que no hagan parte de las cesiones tipo A.
6. El suelo para áreas verdes privadas de uso común.
7. Los parqueaderos privados y de visitantes.
8. El suelo destinado al servicio de abastecimiento de agua potable.
9. El suelo destinado al sistema de tratamiento y disposición final de aguas residuales.
10. El suelo destinado al servicio de recolección de residuos sólidos.
11. El suelo donde están ubicados los nacimientos que abastecen los acueductos rurales georreferenciados de la siguiente forma: (incluir tabla con vereda, georreferencia y nombre de fuente)

VEREDA	GEOREFERENCIA			NOMBRE DE LA FUENTE
LA ALMERIA	X 857873	Y 1154873	Z 2800	EL BURRO
LA ALMERIA	X 856940	Y 1156833	Z 2508	MONTECRISTO
BUENAVISTA	X 861772	Y 1150575	Z 2500	CAMPAMENTO
	X 861272	Y 7150867	Z 2550	CAMPO ALEGRE
	X 860554	Y 1150701	Z 2525	LA VIRGINIA 1
	X 860661	Y 1150691	Z 2525	LA VIRGINIA 2

2000.02

LAS BRISAS	X 860424	Y 1150224	Z 2553	CAÑADA HONDA
EL CARDAL	X 865381	Y 1143114	Z 2400	LA PODEROSA N°1
	X 865162	Y 1142646	Z 2450	LA PODEROSA N°2
LAS COLMENAS	X 855185	Y 1144223	Z 2450	EL ELUCALIPTO
	X 856226	Y 1144898	Z 2480	LA GAVIOTA
CHUSCALITO	X 855647	Y 1154747	Z 2350	LA LUCIA
	X 856380	Y 1156051	Z 2548	FUENTE 1-2-3
LA DIVISA	X 856826	Y 1144388	Z 2688	EL MONTE
FATIMA	X 859893	Y 1146512	Z 2461	LA PRIMAVERA
EL GUARANGO	X 854542	Y 1150604	Z 2526	CHORROS BLANCOS
MESOPOTAMIA	X 863720	Y 1145019	Z 2540	LA CORDILLERA
	X 863750	Y 1144974	Z 2540	EL CAMPAMENTO
	X 864107	Y 1144775	Z 2534	LA GABRIELA
	X 863698	Y 1145002	Z 2531	SECTOR EL 40 O VANEGAS
MINITAS	X 860600	Y 1146383	Z 2381	EL 40
LA PALMERA	X 859009	Y 1158726	Z 2635	LA GABRIELA
PANTALIO	X 853760	Y 1154766	Z 2631	PANTALIO/LA MINA
QUEBRADA NEGRA	X 857480	Y 1151079	Z 2450	EL BRILLANTE
SAN JUAN	X 864571	Y 1150824	Z 2565	SAN JOSE
	X 864528	Y 1150795	Z 2512	SAN JUAN
LAS TERESAS	X 855982	Y 1144815	Z 2545	LOS FARALLONES
VALLEJUELITO PEÑAS	X 853307	Y 1154407	Z 2550	EL PRESIDIO

#### **ARTÍCULO 225.** Cesiones Obligatorias en Suelo Rural

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, establecidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 11 del Decreto 3600 de 2007.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

**Parágrafo.** Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO



2000.02

transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderaamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

### **Artículo 225.1. Cesiones Obligatorias en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios**

Todo proyecto de parcelación de vivienda campestre que se adelante en el municipio, deberá dar cumplimiento a las siguientes cesiones urbanísticas:

Cesiones Urbanísticas en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios		
Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico.</li> <li>- Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.</li> <li>- Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan Vial que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente Acuerdo.</li> </ul>
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	15% del área bruta del predio a desarrollar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental.</li> <li>- Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.</li> </ul>
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	2% del área bruta del predio en suelo y 10 m2 de edificación por cada parcela	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deben localizarse en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana o donde lo determine la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.</li> </ul>
Fuente:ElaboraciónRevisiónyAjustedelPBOTdelMunicipiodeLaUnión(2013)		

**Parágrafo.** Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana a la parcelación u otros Centros Poblados Rurales o Zonas Suburbanas Residenciales (ZSBR) más deficitarias; la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas



2000.02

compensaciones ingresará al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEPE conservando su destinación específica.

- El valor de la compensación en dinero del 15% del área bruta del predio correspondiente a la Cesión Tipo B será de acuerdo con el valor del metro cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de Cesión Tipo B ingresarán al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEPE y se destinarán para la adquisición de terrenos destinados para usos similares en la zona rural.
- El valor de los 10 m<sup>2</sup> de edificación y el 2% del área bruta del predio, como Cesiones Tipo C, se compensan de acuerdo a los índices de precios vigentes de las tablas de CAMACOL.

#### **Artículo 225.1.1. Otras Disposiciones para la Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y/o condominios**

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones

- **Cerramientos.** Solo se permiten parcelaciones o urbanizaciones semi-cerradas, admitiéndose cierres a nivel de lotes individuales.
- **Retiros laterales y posteriores.** Para el caso de las parcelas al interior del Polígono de Vivienda Campestre, los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros y el retiro al frente a la vía interna, será de 13 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.
- **Retiros obligatorios.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

#### **Artículo 225.1.2. Normas para la Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y/o condominios**

Además de las obligaciones definidas en los artículos precedentes, toda parcelación de vivienda campestre queda obligada al cumplimiento de las siguientes normas:

1. Gestionar las licencias urbanísticas para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. Realizar las cesiones obligatorias establecidas en este Acuerdo, debidamente

dotadas, que serán recibidas por la entidad competente.

3. Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos para cada parcela, construyendo el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario, y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos, dando cumplimiento a la normatividad nacional y de manera específica a la expedida por la autoridad ambiental.
4. Presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público acueducto o agua potable, y en caso de poseer concesión de aguas otorgada por la Autoridad Ambiental deberá, anexar la autorización de traspaso de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
5. Garantizar que cada lote, disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal según el Plan Vial.
6. Garantizar que cada lote individual, esté en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas, de acuerdo a cada zona en el presente Acuerdo.
7. Garantizar que ningún lote resultante de la subdivisión, quede afectado al punto de no poder ser desarrollado.
8. Formular un reglamento de copropiedad o manual de convivencia que determine:
  - a. El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos, entre otros.
  - b. Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
  - c. La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.
  - d. Áreas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en este Acuerdo.

Las obligaciones así establecidas, quedarán incluidas en las escrituras públicas, y las afectaciones en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas, y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirientes.

**Parágrafo 1.** Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.

**Parágrafo 2.** Las subdivisiones de predios, incluidas las sucesiones, deberán cumplir las obligaciones establecidas en los numerales 2, 4, 5, 6 y 7 del presente Artículo, además de garantizar que el área de lotes originales y resultantes, sean

iguales o mayores, según las normas establecidas para la clase de suelo o zona.

## **Artículo 225.2. Cesiones Obligatorias en Zona Suburbana Residencial (ZSBR)**

Todo proyecto que se adelante en el municipio, deberá dar cumplimiento a las siguientes cesiones urbanísticas:

Cesiones Urbanísticas en Zona Suburbana Residencial (ZSBR)		
Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico.</li> <li>- Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.</li> <li>- Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan Vial que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente Acuerdo.</li> </ul>
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	15% del área bruta del predio a desarrollar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental.</li> <li>- Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la</li> </ul>
		cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	2% del área bruta del predio en suelo y 10 m2 de edificación por cada parcela	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deben localizarse en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana o donde lo determine la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.</li> </ul>
Fuente:ElaboraciónRevisiónyAjustedelPBOTdelMunicipiodeLaUnión(2013)		

**Parágrafo.** Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana a la parcelación u otros Centros Poblados Rurales o Zonas Suburbanas Residenciales (ZSBR) más deficitarias; la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas compensaciones ingresará al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEPP conservando su destinación específica.

- El valor de la compensación en dinero del 15% del área bruta del predio correspondiente a la Cesión Tipo B será de acuerdo con el valor del metro

cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de Cesión Tipo B ingresarán al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEPE y se destinarán para la adquisición de terrenos destinados para usos similares en la zona rural.

- El valor de los 10 m<sup>2</sup> de edificación y el 2% del área bruta del predio, como Cesiones Tipo C, se compensan de acuerdo a los índices de precios vigentes de las tablas de CAMACOL.

### **Artículo 225.2.1. Otras Disposiciones para la Zona Suburbana Residencial (ZSBR)**

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones

- **Cerramientos.** Es posible el cierre de las edificaciones y de las áreas de producción agrícola y forestal; las zonas de protección cedidas quedarán libres de cerramiento.
- **Retiros laterales y posteriores.** Los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros y el retiro al frente a la vía interna, será de 13 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.
- **Retiros obligatorios.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

### **Artículo 225.2.2. Normas para la Zona Suburbana Residencial (ZSBR)**

Además de las obligaciones definidas en los artículos precedentes, todo proyecto en zona suburbana residencial queda obligado al cumplimiento de las siguientes normas:

- **Vías.** El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10.4 mt, así: La calzada será de 6 m y 2.20 mt a cada lado para adecuar berma o andén según el caso. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5.2 mt) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y / o andén, a criterio de la Oficina de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de quince con cincuenta metros (15.5 m), con pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%).

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de seis metros (6 m) con un mínimo de dos metros (2 m) en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos. Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo los cuales podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

### **Artículo 225.2.3. Lotes Independientes en la Zona Suburbana Residencial (ZSBR)**

Los lotes independientes en la zona suburbana residencial o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por la Oficina de Planeación Municipal.

**Parágrafo.** Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular; en estos casos, previa verificación de lo anterior, la Oficina de Planeación podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

### **Artículo 225.3. Cesiones Obligatorias para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano**

Los proyectos urbanísticos, que pretendan asentarse en el suelo rural suburbano, cuyo uso sea industrial, comercial y de servicios, además del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, de manera específica deberán dar cumplimiento a las siguientes cesiones urbanísticas:

Cesiones Urbanísticas para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano		
Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación

2000.02

Cesiones Tipo A (Vías)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico.</li> <li>- Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.</li> </ul>
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	15% del área bruta del predio a desarrollar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental.</li> <li>- Para los desarrollos de usos comerciales y de servicios, esta obligación podrá contabilizarse como una parte del área dedicada a la conservación o recuperación de la vegetación nativa, de que trata el Artículo 12º del Decreto Nacional 3600 de 2007, pero será cedida al Municipio, y se ubicará en la franja de retiro libre de construcción de las vías de que trata la Ley 1228 de 2008, o se compensará en donde lo disponga la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.</li> </ul>
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	1% del área construida	

Fuente:ElaboraciónRevisiónyAjustedelPBOTdelMunicipiodeLaUnión(2013)

### **Artículo 225.3.1. Otras Disposiciones para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano**

Son aquellas que no son objeto de cesión al Municipio, pero que todo proyecto de parcelación industrial, comercial y de servicios, debe generar para su adecuado funcionamiento, siendo las siguientes:

- **Vías.** Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos que se establezcan para el efecto en las normas específicas.
- **Retiros a vías.** Las franjas de retiro libres de construcción a las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en las cuantías y condiciones que determina la Ley 1228 de 2008 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- **Áreas verdes.** Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- **Parqueaderos.** Parqueaderos privados y de visitantes en cantidad suficiente para atender la demanda que el proyecto genere. Salvo en aquellos sitios específicos que determine la Administración Municipal para tal propósito, y mediante el cobro de las tarifas correspondientes, no se permitirá el parqueo de vehículos sobre la vía pública.
- **Equipamientos.** Equipamientos colectivos al servicio de las personas que ahí laboran, o de los visitantes, que deberán ser presentados en la propuesta del proyecto y concertados con la Secretaría de Planeación o la dependencia que

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

haga sus veces.

### **Artículo 225.3.2. Normas para Usos Industriales en Suelo Rural Suburbano**

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan básico de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

### **Artículo 225.3.3. Condiciones Básicas para la Localización de Usos Industriales en Suelo Rural Suburbano**

Se deberá atender a la delimitación hecha en el presente Plan de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano.

- En todo caso, en el plan básico de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberán adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.
- Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 12 metros.
- Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos, de acuerdo a las reglamentaciones que sobre el asunto expidan la Administración Municipal o la Autoridad Ambiental competente.
- Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen el parque, agrupación o conjunto industrial.
- Los índices de ocupación, no podrán superar el treinta por ciento (30%) del



área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio, en el caso de la unidad mínima de actuación; o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

- En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que defina el municipio para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, en ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%. Lo anterior para garantizar la compensación del impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

Las cesiones adicionales deberán localizarse en las zonas delimitadas en el plan de ordenamiento territorial para consolidar el sistema de espacio público en aquellas áreas de que trata el numeral 1 del artículo 4° del Decreto 3600 de 2007 “Áreas de Conservación y Protección Ambiental”.

**Parágrafo 2.** En general la normatividad sobre los usos industriales en el suelo rural y en el suelo rural suburbano se ceñirá a lo definido en los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008, o las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

#### **Artículo 225.3.4. Normas Aplicables para el Desarrollo de Usos Comerciales y de Servicios en Suelo Rural Suburbano**

El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad definidas para estos usos, es decir, en los Corredores Viales Suburbanos: CVSUB\_01 (Vía hacia La Ceja) y CVSUB\_02 (Vía hacia Sonsón).

- En todo caso, en el plan básico de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberán adoptar las normas que definan, por lo menos,

2000.02

la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

- Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio, en el caso de la unidad mínima de actuación.
- Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 10 metros.
- Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.
- En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

**Parágrafo 1.** Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 2.** La agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, no podrá contravenir lo dispuesto en el presente artículo.

#### **Artículo 225.4. Cesiones Obligatorias para Loteos o Subdivisiones que No Requieran Obras de Urbanismo**

Deberán realizar las siguientes cesiones:

- De 2 a 4 predios deberán aportar el 0,8% del área bruta del lote inicial.
- De 5 a 7 predios deberán aportar el 0,9% del área bruta del lote inicial.
- De 8 en adelante deberán aportar el 1% del área bruta del lote inicial.

**Parágrafo.** La cesión para los predios que no requieran obras de urbanismo se dará por el proceso de compensación. Este valor será liquidado por 2.5 veces el valor por metro cuadrado calculado sobre el avalúo catastral para la entrega del trámite.

#### **ARTÍCULO 226. Áreas Mínimas de Lote en Suelo Rural**

Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo se evite la saturación de los acueductos y no se incremente el

2000.02

requerimiento de soluciones por saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima del predio será consecuente con las densidades establecidas por la Autoridad Ambiental Competente y las normas que sobre índice de ocupación y altura máxima se determinen.

Además de las determinaciones anteriores, en relación con las actuaciones urbanísticas de Parcelación, se deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas que se establecen a continuación para la subdivisión de predios:

### **Artículo 226.1. Áreas Mínimas de Lote para el Suelo de Protección**

Con el ánimo de ser consecuentes con las disposiciones frente a la densidad establecida para los suelos rurales por parte de la Corporación Autónoma Regional del Rionegro y Nare CORNARE, con las las excepciones a la Unidad Agrícola Familiar previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones". y atendiendo a las condiciones socioeconómicas, socioculturales y geoeconómicas de la población rural del municipio de la Unión, además a la idiosincrasia histórica frente a la posesión de la tierra se permitirán las siguientes áreas mínimas para lotes en suelo rural.

- 1. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Protección Ambiental (ZPA):** No fraccionar (N.A.)
- 2. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Restauración Ecológica (ZRE):** El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo 20.000 m<sup>2</sup>
- 3. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona Agroforestal (ZAF):** El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo 10.000 m<sup>2</sup>
- 4. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Regulación Hídrica (ZRH):** El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo 30.000 m<sup>2</sup>
- 5. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA):** Se permitirán predios con área mínimas de 5.000 mts<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que en la actualidad esta es el área con que se han generado unidades prediales en este suelo durante los últimos años. Se podrán

2000.02

expedir licencias de subdivisión y construcción para predios con áreas inferiores a una (1) hectárea siempre y cuando invoquen, y así lo acrediten, las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

6. **Zona de Manejo Agropecuario (ZMA):** Se permitirán predios con área mínimas de 5.000 mts<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que en la actualidad esta es el área con que se han generado unidades prediales en este suelo durante los últimos años. Se podrán expedir licencias de subdivisión y construcción para predios con áreas inferiores a 5.000 mt<sup>2</sup> siempre y cuando invoquen, y así lo acrediten, las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.
7. **Subdivisión de Predios en los Suelos de Desarrollo Restringido:** los polígonos de vivienda campestre, parcelaciones, agroparcelaciones y condominios se establecen en el artículo 28.3.3 de acuerdo a la clasificación del suelo rural restringido que se demarcan el mapa 003-03-06 usos de suelo, suelos de desarrollo restringido
8. **Subdivisión de Predios en los Suelos de Desarrollo Restringido sub urbano:** El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo de 2500 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 226.2. Áreas Mínimas de Lote para el Suelo de Desarrollo Restringido**

1. **Corredores Viales Suburbanos y Zonas Suburbanas:** La mínima absoluta (para casos especiales) será de 2.500 m<sup>2</sup> por vivienda, incluyendo la vía, lo que se deduce de la definición de densidad máxima de ocupación de estos suelos, al serle asignada una densidad de 4 viviendas por hectáreas, en el suelo suburbano.

En todos los casos se deberá dar cumplimiento al requisito de tener un sistema colectivo de disposición de residuos líquidos (alcantarillado o similar avalado por la Autoridad Ambiental).

Para loteos o fraccionamientos nuevos, el área mínima de lote será de 2.500 m<sup>2</sup>, incluyendo vía; en cumplimiento de lo definido en el acuerdo 173 de 2006, emitido por Cornare.

2. **Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC):** En parcelaciones se podrá desarrollar 3 viviendas por Hectárea y en condominio hasta 4 viviendas por hectárea.

2000.02

En los polígonos de parcelaciones del municipio de La Unión, además de las parcelaciones de vivienda campestre tradicional y no tradicional del Acuerdo 173 de 2006 de Cornare, se podrán desarrollar los condominios campesinos, con las densidades determinadas en el mismo Acuerdo de Cornare. Adicionalmente, en estas áreas campestres y de parcelaciones, se permitirán usos principales de servicios turísticos, agroturismo y actividades complementarias con estas, esto incluye el concepto de la Ley 1558 del 2014 sobre el desarrollo de concentraciones de edificaciones en un cluster turístico (Industria turística) con índices máximos de ocupación del 30%, con alturas de las edificaciones hasta 3 pisos

Suelo Sub urbano de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico.
		- Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las áreas de reserva o exclusión a que se refiere la ley 1228 de 2008, así como las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.(incorporados en el decreto Único Nacional 1077 de 2015
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	5% del área bruta del predio a desarrollar	- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental.
		- como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de sesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.

2000.02

Cesiones Tipo C (Equipamientos)	2% del área bruta del predio en suelo y 4 m <sup>2</sup> de edificación por cada parcela	Deben localizarse en el centro poblado rural suburbano más cercano o donde lo determine la secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces depara seguir déficits en otras zonas del municipio
------------------------------------	--	---

En los corredores suburbanos no se podrá desarrollar vivienda campestre, parcelaciones y/o condominios.

**3. Centro Poblado Rural (CPR):** El área de los predios deberá ceñirse a la densidad de 20 viviendas por hectárea, o a 500 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 226.3. Otras Disposiciones para la Subdivisión Predial en Suelo Rural**

Para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá dar estricta aplicación a las siguientes disposiciones:

- La subdivisión de predios no otorga edificabilidad a los lotes resultantes que no cumplan con las áreas mínimas, que en el presente Acuerdo se establecen.
- Toda subdivisión de predios deberá garantizar el acceso a cada uno de los lotes resultantes a través de vía vehicular pública o privada.
- Toda subdivisión de predios, genera obligaciones urbanísticas de acuerdo a lo establecido en el artículo referente a “Cesiones Obligatorias para Loteos o Subdivisiones que No Requieran Obras de Urbanismo”.

### **ARTÍCULO 227. Disposiciones para el Suelo Rural no Suburbano**

En el suelo rural no suburbano se atenderán las siguientes disposiciones.

### **Artículo 227.1. Áreas de Actividad Industrial en Suelo Rural no Suburbano**

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 3600 de 2007, el municipio no podrá ampliar la extensión actual de los corredores viales de servicio rural, las áreas de actividad industrial u otras áreas destinadas a usos industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no

2000.02

suburbanos ni crear áreas nuevas, salvo que se trate de áreas destinadas a la explotación de recursos naturales o al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

### **Artículo 227.2. Normas para el Suelo Rural no Suburbano**

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- **Cerramientos.** Es posible el cierre de las edificaciones y de las áreas de producción agrícola y forestal.
- **Retiros laterales y posteriores.** Los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros. El retiro al frente a la vía rural será de acuerdo al tipo de vía en las cuantías y condiciones que determina la Ley 1228 de 2008, contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.
- **Retiros obligatorios.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

### **Artículo 227.3. Normas Específicas para Horticultura**

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

1. Los cultivos nuevos sólo podrán establecerse en la Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) y en la Zona de Manejo Agropecuario (ZMA).
2. Los cultivos existentes sólo podrán expandirse hasta el 10% más del área actualmente cultivada.
3. Los cultivos existentes sólo podrán ampliarse en zonas que permitan ésta actividad.
4. Los cultivos que legalmente se encuentren funcionando en una zona cuya reglamentación de uso no sea compatible con esta actividad podrán permanecer pero no podrán realizar ningún tipo de ampliaciones.
5. El índice de ocupación es el 60% del área bruta del lote, en el cual se deberán ubicar invernaderos, áreas cultivadas, pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.
6. Los retiros de los invernaderos y cultivos a cielo abierto serán:
  - A corrientes de agua (desde la llanura de inundación), según el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el cual hace parte integral del mismo; sin permitir retiros



inferiores a 50 mt para quebradas, lagos y humedales.

- A construcciones 30 metros, a las vías y linderos 20 metros; no será válida la autorización de los vecinos para la reducción de esta distancia.
- Los retiros a fuentes de agua deben estar protegidos con especies nativas y aislados con cercos, para los demás retiros se utilizará cerco vivo para mitigar los impactos ambientales producidos por contaminación visual.

7. Los invernaderos serán considerados construcciones provisionales.

#### **ARTÍCULO 228.** Obligaciones Adicionales de los Proyectos en Suelo Rural

Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

1. Los propietarios deberán abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos, o afecte el medio ambiente; además, quedarán sujetos al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales.
2. Los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, y pisos duros que requiera el proyecto deben ser resueltos o instalados en el área neta del lote.
3. En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se debe hacer el menor movimiento de tierra técnicamente posible, contando para ello con la respectiva autorización o licencias urbanísticas expedida por la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces; para lo cual deberá presentar un plan de manejo de los movimientos de tierra, siempre y cuando el proyecto, obra o actividad no requiera tramitar licencia ambiental.
4. Los desarrollos individuales con proyectos diferentes a vivienda, se manejarán con el índice de ocupación y alturas, establecidos en la zona homogénea correspondiente, mas no con la densidad.
5. Los desarrollos individuales de vivienda, se manejarán en proporción a la densidad establecida para las parcelaciones o loteos en la zona homogénea correspondiente.
6. Todo proyecto asentado en el suelo rural deberá contar con un sistema eficiente de tratamiento de aguas residuales de acuerdo a las directrices técnicas establecidas en el Capítulo E, del Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico, acogido por la Resolución 0822 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el cual será revisado y aprobado específicamente, dentro del

trámite de la licencia urbanística correspondiente.

7. Cuando la disposición final de aguas residuales se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamientos.
8. En ningún caso, se permitirá la disposición de los efluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de doscientos metros (200 mt) a cualquier tipo de captación.
9. Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.
10. Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea, deberá estar registrada en la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces y contar con la respectiva concesión de aguas otorgada por la Autoridad Ambiental Competente.
11. Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.
12. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en el suelo rural, se podrá permitir la disminución de retiros a linderos hasta 3.00 metros, siempre y cuando se presente la autorización escrita por parte del colindante.

## **PARTE 5. SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

### **ARTÍCULO 229. Concepto**

El Sistema de Gestión Territorial es el proceso técnico, tecnológico, político, económico, financiero y operativo para hacer realidad los postulados y propuestas del ordenamiento territorial. Implica la realización de compromisos y acuerdos municipales y zonales para trabajar por un mismo propósito (Proyecto Político) a mediano plazo, desde la perspectiva de un trabajo concertado, que concentra la atención y motivación de los líderes municipales y zonales para crear una fuerza colectiva que permita alcanzar los escenarios visionados en el plan.

Permite unificar prioridades establecidas desde las dinámicas de planeación con el fin de orientar la gestión en el tiempo y en los diferentes espacios regionales, departamentales, nacionales e internacionales. Dirige la construcción colectiva hacia dinámicas de realización, potenciando la participación en la ejecución del Plan, haciendo realidad el futuro deseado.

Está conformado por:

- El Escenario Financiero Municipal
- El Portafolio de Proyectos Municipales
- El Programa de Ejecución del P.B.O.T

#### **ARTÍCULO 230. El Escenario Financiero Municipal**

El municipio deberá emprender en el corto plazo un sistema de información sobre el comportamiento y proyección de los principales indicadores económicos, estableciendo los que tengan mayor relación con la realización de los proyectos presentados por el PBOT, articulándolo al sistema de información municipal (Expediente Municipal), de tal forma que en el mediano plazo la Administración Municipal pueda contar con un sistema de información integrado para la gerencia y la administración del proceso de ordenamiento territorial.

Este escenario deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

#### **Artículo 230.1. Fuentes de Financiación Municipal**

Las principales fuentes de financiación municipal son las siguientes:

- 1. Recursos Propios:** Conformados por ingresos corrientes tributarios y no tributarios; fondos especiales y recursos de capital que sean del crédito, otros recursos de capital o recursos del balance.

En los ingresos tributarios los impuestos directos como el impuesto predial, sobretasa predial para la corporación ambiental, impuestos de circulación y tránsito; y los impuestos indirectos como industria y comercio, construcción y delineación, ocupación de espacio público, rifas, sorteos y juegos, licencias de funcionamiento, avisos, tableros y espectáculos, sobretasas a la gasolina y servicio telefónico, contribución especial a la seguridad y los demás incluidos en el Estatuto de Rentas.

En los ingresos no tributarios, las tarifas de servicios públicos, de nomenclatura, publicación de boletines oficiales y expedición de certificados y las rentas ocasionales como la expedición de certificados y constancias, sanciones urbanísticas, infracciones, multas, publicaciones en el boletín oficial y venta de formularios y los demás incluidos en el Estatuto de Rentas.

- 2. Cofinanciación Nacional:** por medio de los fondos financieros estatales vigentes, el Sistema General de Regalías; subsidios de la salud (FOSYGA), vivienda, compra de tierras, servicios públicos domiciliarios o a nivel Departamental desde los fondos departamentales y otros que se creen.

2000.02

3. **Sistema General de Participaciones:** El Sistema General de Participaciones SGP está constituido por los recursos que la Nación transfiere por mandato de los artículos 356 y 357 de la Constitución Política de Colombia a las entidades territoriales – departamentos, distritos y municipios, para la financiación de los servicios a su cargo, en salud, educación y los definidos en el Artículo 76 de la Ley 715 de 2001.
4. **Recursos del Crédito:** El crédito privado en bancos comerciales, con la emisión de bonos y el crédito oficial con las entidades e instituciones respectivas.
5. **Otras Fuentes de Financiación:** Las constituyen la cooperación internacional, la coordinación interinstitucional y la participación de la comunidad.

### **Artículo 230.2. Estrategias para Aumentar los Recursos Propios del Municipio a Través del PBOT**

- Realización y/o actualización del censo de los contribuyentes, en especial para el predial e industria y comercio.
- Actualización permanente del catastro.
- Montaje y/o sostenimiento de un sistema que integre, sistematice y automatice la tesorería, el presupuesto y la contabilidad.
- Instauración del “Sistema de Administración Territorial” digital, para incorporar lo financiero con lo territorial.
- Distribuir en forma oportuna las facturas de cobro de los diferentes servicios que presta el municipio a la comunidad.
- Revisión permanente de las tarifas.
- Capacitación en la formulación de proyectos, fuentes de financiación nacional e internacional y diligenciamiento e inscripción de proyectos.
- Fortalecimiento del Sistema de Seguimiento y Evaluación de Proyectos de Inversión SSEPI.
- Implementación de la Participación en Plusvalía.

### **Artículo 230.3. Obtención de Inversión para el PBOT**

La inversión para el PBOT podrá obtenerse de:

- **Recursos de Inversión del Sistema General de Participaciones SGP:** para financiar los programas de saneamiento básico, agua potable, salud, educación (dotación barrial), programas de vivienda, plan vial y desarrollo institucional.
- **Regalías:** para financiar la compra de tierras en microcuencas productoras de

2000.02

agua en el área de regulación hídrica y la financiación de los planes de agua potable.

- **Fondo Nacional de Regalías, las transferencias del sector eléctrico y CORNARE:** para la preservación del medio ambiente.
- **Formulación de Proyectos:** de alcance municipal y zonal dirigidos a la cofinanciación del sector público y privado.
- **Participación en Plusvalía:** para financiar el desarrollo urbano y territorial.

#### **Artículo 230.4. Cofinanciación Internacional**

La cofinanciación internacional bilateral y multilateral y de las Organizaciones No Gubernamentales es una alternativa para gestionar los proyectos del PBOT.

La investigación de las agencias internacionales que están activas para ofrecer los recursos de cofinanciación, deberá ser una dinámica de gestión permanente de la Administración Municipal y de la Asociación de Municipios buscando recursos que den viabilidad al escenario propuesto por el PBOT.

#### **ARTÍCULO 231. El Portafolio de Proyectos Municipales**

El Municipio gestionará la cofinanciación de proyectos necesarios para su cabal desarrollo. El Portafolio está conformado por los proyectos plenamente formulados y estudiados para ser gestionados y negociados ante las diferentes instancias de financiación o crédito, pública o privada. Su fuente, el Banco de Proyectos Municipales y Zonales, el Plan de Desarrollo y el PBOT.

Cada proyecto del Portafolio deberá tener la viabilidad técnica, institucional, financiera y ambiental y el diseño de sus etapas de preinversión, inversión y operación y el diligenciamiento de los formatos requeridos por las instituciones donde se gestionen los recursos.

#### **ARTÍCULO 232. Programa de Ejecución del PBOT**

El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. (Artículo 18, Ley 388 de 1997).

El PBOT define los tiempos del Programa de Ejecución, de la siguiente forma:

- **Corto Plazo:** (2018 – 2021)
- **Mediano Plazo:** (2022 – 2025)
- **Largo Plazo:** (2026 – 2029)

2000.02

Estos plazos se definen con períodos administrativos de cuatro años según la normatividad vigente.

El Programa de Ejecución que se integrará al Plan de Inversiones de los respectivos Planes de Desarrollo, es el siguiente:

<b>Programa de Ejecución</b>						
ITEM	PROYECTO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
		Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo		
<b>COMPROMISOS PENDIENTES DEL PBOT</b>	Ejecución Gradual del Maestro de Acueducto y Alcantarillado (revisión, actualización y ejecución)	X	X	X	20.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos E.S.P. La Unión- Cornare. Ministerio de Vivienda
	Compra de Terrenos para Escenarios Deportivos	X	X		200.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Instituto de Deportes
	Formulación de Planes Parciales	X	X		200.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial
	Apertura y Afirmado de Carrera 6 entre calles 10 y 11	X			80.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial
	Continuidad para la construcción de Infraestructura Educativa (Continuación Nueva sede para la Institución Educativa Félix María Restrepo y nueva sede San Juan)		X	X	15.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Núcleo Educativo

2000.02

<b>ZONA URBANA Y RURAL</b>	Ejecución Plan Quinquenal	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	40.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P
	Optimización Funcionamiento y Sostenibilidad y adecuación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	1.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos E.S.P. La Unión
	Ejecución Gradual del Plan Veredal en cada uno de los Centros de Servicios Comunitarios CSC	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	4.500.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos E.S.P. La Unión - Fondo de Vivienda
	Gestión y Compra de predios para protección de zonas de nacimiento de fuentes que cruzan la cabecera urbana que abastecen el acueducto urbano	<b>X</b>	<b>X</b>		600.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P, Umata, Gobernación de Antioquia
	Compra de predios para protección de microcuencas que abastecen el acueducto urbano	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	2.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P, CORNARE, Gobernación de Antioquia



2000.02

Compra de predios para protección de microcuencas que abastecen los acueductos rurales (La Almería, La Palmera, Buena Vista, La Divisa, El Guarango, Pantalio, Chuscalito, Vallejuelito, Mesopotamia, El Cardal, Minitas, San Miguel Abajo, San Miguel Santa Cruz)	X	X	X	3.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Compra y adecuación de terrenos para ampliación del relleno sanitario		X	X	1.500.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Apertura y adecuación de vías urbanas: Carrera 7 entre calles 9 y 9ª, Calle 8 entre carreras 8 y 8ª, Carrera 11 entre calles 6 y 8	X	X	X	5.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Gobernación de Antioquia
Limpieza mecánica y manual de los caños Progresar, La Salida, Quebrada El Edén, La Espinosa y Río Piedras.	X	X	X	800.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P – CORNARE
Restauración, Rehabilitación, y aislamiento de zonas de protección del recurso hídrico	X	X	X	150.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P – CORNARE
Estudios de factibilidad para la consecución de fuente alterna para el abastecimiento de agua a la zona urbana el Municipio		X		80.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P, CORNARE, Gobernación de Antioquia

2000.02

Consecución y adecuación de lote para la disposición final de material de escombros y sobrantes de demoliciones		X		200.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, SUMICOL S.A.S, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Optimización del sistema de almacenamiento y obras complementarias del acueducto urbano			X	1.600.000.000	Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P - Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Estudios, diseños y consecución de predios para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en sectores "Los Giles", "4 esquinas", "Riñas"		X	X	300.000.000	Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P - Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Saneamiento básico de microcuencas a través de la construcción de 1.500 pozos sépticos	X	X	X	6.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P – CORNARE
Consolidación del Sistema Agroecológico y agroforestal del municipio.	X	X	X	850.000.000	Alcalde, UMATA, secretaria de desarrollo, Consejo municipal, Gobernación de Antioquia, Nación
Apoyo de programas agrícolas que integren la papa, ganadería de leche, fruta pequeña y flores al desarrollo municipal	X	X	X	1.000.000.	Alcalde, UMATA, secretaria de desarrollo, Consejo municipal, Gobernación de Antioquia, Nación
Desarrollo de sistemas silvopastoriles en la zona con tendencia pecuaria del municipio.	X	X	X	350.000.000	Alcalde, UMATA, secretaria de desarrollo, Consejo municipal, Gobernación de Antioquia, Nación

2000.02

Implementar y fortalecer los PRAES y PROCEDAS a nivel municipal	X	X	X	50.000.000	Núcleo Educativo, UMATA, Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P, CORNARE
Desarrollo de la zona de protección agropecuaria como Distrito Agrario del municipio.	X	X	X	1200.000.000.	Alcalde, UMATA, secretaria de desarrollo, Consejo municipal, Gobernación de Antioquia, Nación
Implementación y Capacitación de programas y proyectos educativos para el empleo e implementación de producción más limpia	X	X	X	70.000.000	Núcleo Educativo, UMATA, CORNARE
Ejecutar los programas y proyectos del POMCA para las cuencas La Madera, Chuscalito y Las Espinosa, que incluyan educación, producción más limpia, saneamiento, gestión integral de residuos sólidos, usos del suelo.	X	X	X	875.000.000	UGAM, CORNARE, Comunidad
Realizar programas, proyectos y capacitación en atención a la población que hace parte de las zonas de protección agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales (aprovechamiento, manejo y cuidado de los mismos)	X	X	X	30.000.000	UGAM, UMATA, CORNARE, Comunidad
Actualizar y fortalecer el plan turístico municipal a partir del documento de diagnóstico inicial con el que ya cuenta el Municipio	X			30.000.000	Secretaría de Desarrollo y Bienestar Social

2000.02

Planes quinquenales de acueductos rurales	X	X		438.782.692	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos La Unión S.A. E.S.P – CORNARE
Construcción Parque Lineal Quebrada El Edén	X			1.200.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Inventario del Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Natural del Municipio	X			30.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Secretaría de Desarrollo Comunitario
Construcción y adecuación del Centro de Comercio y Transporte		X	X	5.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Inspección de Policía y Tránsito
Formulación del Plan Municipal Espacio Público y Equipamientos	X			50.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial - Inspección de Policía y Tránsito
Formulación del Plan Vial de Movilidad y de Transporte	X	X		300.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial - Inspección de Policía y Tránsito
Gestión, proyección, mejoramiento y organización de espacio público en la cabecera urbana	X	X	X	800.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial - Inspección de Policía y Tránsito, Cornare, Gobernación de Antioquia, nación
Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio- PEMP			X	50.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial

2000.02

Estudios de detalle de Inundación y deslizamiento del Río Piedras (paso cabecera urbana)		<b>X</b>	<b>X</b>	400.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Construcción Parque Lineal Río Piedras			<b>X</b>	900.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia
Mejoramiento Red Vial Intermunicipal, en especial con Abejorral y El Carmen de Viboral (Incluye Pavimentación La Unión – El Carmen)			<b>X</b>	8.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Gobernación de Antioquia, nación
Interconexión Centros Rurales a partir de Anillos Viales Rurales Circunvalares			<b>X</b>	1.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial
Diseño y Construcción Variante regional paralela Río Piedras	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	10.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Gobernación de Antioquia, Nación
Construcción nuevo hospital San Roque	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	2.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Hospital San Roque, Gobernación de Antioquia, Nación
Adquisición de predios para la construcción de vivienda de interés social		<b>X</b>	<b>X</b>	1.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial
Formulación y ejecución del plan turístico municipal	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	1.000.000.000	UMATA – Secretaría De Desarrollo

2000.02

Estudio de detalle por movimientos en masa corregimiento de Mesopotamia	<b>X</b>	<b>X</b>		200.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, UMATA, Gobernación de Antioquia, nación
Estudio de detalle por movimientos en masa en las veredas La Cabaña, El Guarango, San Miguel Santa Cruz, Las Acacias, Vallejuelito Peñas, Piedras Teherán y las Colmenas, corregimiento de Mesopotamia	<b>X</b>	<b>X</b>		350.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, UMATA, Gobernación de Antioquia, nación
Construcción de obras hidráulicas y control de erosión en la confluencia de las quebradas el Edén y río Piedras en el paso por la zona urbana para la mitigación del riesgo por inundación en el área urbana		<b>X</b>	<b>X</b>	300.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, UMATA, Gobernación de Antioquia, nación
Realizar el Plan municipal de cambio Climático	<b>X</b>	<b>X</b>		45.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Umata, CORNARE, Gobernación de Antioquia, nación
Estudios del Plan de monitoreo del sistema natural aire.	<b>X</b>	<b>X</b>		20.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Umata, CORNARE, Gobernación de Antioquia, nación
Desarrollar acciones permanentes de control y seguimiento a la minería ilegal	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	30.000.000	Secretaría de Gobierno, CORNARE, Secretaria de Planeación.

2000.02

	Desarrollar un manual de restricciones del ruido y e olores en el sector minero y en zonas e concentración del ruido.	X	X	X	10.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Umata, CORNARE, Gobernación de Antioquia, nación
	Organización de la base de datos para la evaluación y seguimiento del expediente municipal.	X	X	X	200.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial
<b>CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA</b>	Construcción placa polideportiva y Coliseo Cubierto	X	X		2.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Instituto de Deportes, Gobernación de Antioquia, Indeportes, Coldeportes, Nación
	Compra de predios para construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales	X	X		300.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE,
	Ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado	X	X		22.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Empresa de Servicios Públicos E.S.P. La Unión, cornare, Gobernación de Antioquia, nación
	Mejoramiento del centro de salud según incremento en la demanda del servicio			X	90.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Hospital San Roque
	Reconstrucción la placa polideportiva de la Institución Educativa Marco Emilio López (Primaria)		X		300.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Gobernación de Antioquia, comuidad



2000.02

Centro de desarrollo infantil		X	X	1.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Secretaria de desarrollo, Gobernación de Antioquia, nación
Construcción de obras de mitigación de riesgos por deslizamientos y manejo de aguas por escorrentía	X	X	X	1.500.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Cornare, Gobernación de Antioquia
Construcción Cancha de Fútbol		X	X	250.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial – Instituto de Deportes, Gobernación de Antioquia
Mejoramiento y expansión de la casa del arte y la cultura donde se integren las TICS		X		400.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Secretaria de desarrollo, Gobernación de Antioquia
Construcción Parque Lineal Río El Cardal			X	250.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, Umata, Cornare, Gobernación de Antioquia
Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo por movimientos en masa y deterioro estructural en el corregimiento de Mesopotamia.	X	X	X	2.000.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial
Desarrollar acciones de talleres de formación y decisión ciudadana en los proyectos del Ordenamiento Territorial.	X	X	X	60.000.000	Secretaría de Planeación y desarrollo territorial, CORNARE, Gobernación de Antioquia

### **Artículo 232.1. Proyectos Estratégicos**

Los proyectos estratégicos priorizados en el presente Acuerdo serán los siguientes:

#### **Artículo 232.1.1. Proyectos Estratégicos en la Cabecera Urbana**

En general, como parte de los proyectos que deberán desarrollarse en el corto y mediano plazo en la cabecera urbana se plantea la intervención sobre los siguientes aspectos:

Del Sistema Vial y de Transporte:

- Formulación del Plan Vial y de Movilidad y de Transporte
- Construcción de la variante suroccidental a la vía regional como vías – parque, con elementos para prelacionar tráficos peatonales, flujos vehiculares lentos y elementos públicos de amoblamiento urbano y paisajístico
- Ornamentación del parque en los espacios públicos

Del Sistema de Espacio Público:

- Formulación del Plan Municipal de Espacio Público, y Equipamientos
- Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio- PEMP
- Construcción de los parques lineales de la Quebrada el Edén y el Río Piedras, con prelación de los tramos urbanos de estos
- Inventario del patrimonio arquitectónico, urbanístico y natural del Municipio

Del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios:

- Optimización y sostenibilidad del funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR
- Revisión y ejecución gradual del P.M.A.A.

Del Sistema de Equipamientos:

- Terminación de la construcción de la Nueva Institución Educativa y Cultural del Municipio
- Construcción y consolidación del Centro de Comercio y Transporte en el predio donde se localiza la Plaza de Mercado
- Terminación de la construcción y equipamiento del parque recreativo urbano JOSAM, y Unidad Deportiva

### **Artículo 232.1.2. Proyectos Estratégicos en el Corregimiento de Mesopotamia**

En general, como parte de los proyectos que deberán desarrollarse en el corto y mediano plazo en el suelo urbano de Mesopotamia se plantea la intervención sobre los siguientes aspectos:

Del Sistema Vial y de Transporte:

- Pavimentación de vías urbanas

Del Sistema de Espacio Público:

- Construcción del Parque Lineal del Río El Cardal, conformado en una primera etapa por el sendero peatonal, equipado para la estancia y paseos de la población

Del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios:

- Ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado

Del Sistema de Equipamientos:

- Construcción de la Cancha de Fútbol
- Construcción del Coliseo Cubierto o Unidad Deportiva

### **Artículo 232.2. Contenido del Plan Veredal**

A continuación se establece el contenido del Plan Veredal a mediano y largo plazo para elevar la calidad de vida con énfasis en la inversión social para la población rural con más necesidades básicas insatisfechas.

#### **Artículo 232.2.1. Centro Zonal: Vallejuelito**

**Centro:** Vereda Vallejuelito

**Área en Has:** 2152.94

**Distancia a la Cabecera:** 3 Km

**Número de Veredas:** 4 (Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha)

##### **a. Características generales**

El CSC de Vallejuelito cuenta con 1.463 personas agrupadas en 365 familias y 358 viviendas; 167 familias poseen vivienda propia equivalentes al 45.75%. Se hace necesario emprender un plan para alcanzar un mejor nivel de vida lo cual puede lograrse a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

Su centro de servicios está localizado muy cerca de la cabecera municipal, por lo cual dispone de todos los equipamientos que allí se encuentran.

**b. Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y  
Organización Comunitaria**

Plan de Equipamiento Social	
Núcleo Zonal VALLEJUELITO (Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha)	
ESCENARIOS DEPORTIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Placa polideportiva: Vallejuelito, Pantalio, La Concha</li> <li>- Cancha: Vallejuelito, Chuscalito, La Concha</li> </ul>
EDUCACION:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escuela: Vallejuelito y La Concha</li> <li>- Preescolar: en las veredas que se requiera</li> <li>- Mantenimiento y Adecuación Escuelas: en todas las existentes</li> <li>- Sala Múltiple: Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha</li> </ul>
RESTAURANTE ESCOLAR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurante Escolar: Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha</li> </ul>
PARQUE INFANTIL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Infantil: Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha</li> </ul>
CASETA COMUNAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caseta Comunal: Vallejuelito, Chuscalito</li> </ul>
TIENDA O FONDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tienda o Fonda: Vallejuelito, Pantalio, La Concha</li> </ul>
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacitación y Apoyo a la Organización Social: especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes</li> </ul>
Centro de CSC	
- Posee todo el equipamiento requerido	
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### c. Plan de Saneamiento Básico

Plan de Saneamiento Básico	
Núcleo Zonal VALLEJUELITO (Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha)	
ACUEDUCTO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción de un sistema de acueducto multi veredal que dé respuesta como mínimo a 135 viviendas de las 4 veredas</li> </ul>
ALCANTARILLADO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que dé solución a 242 viviendas</li> </ul>
DESECHOS SOLIDOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 358 viviendas (365 familias y 1.463 personas)</li> </ul>
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### d. Plan de Vivienda

Plan de Vivienda
Núcleo Zonal VALLEJUELITO (Vallejuelito, Pantalio, Chuscalito, La Concha)
REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

VIVIENDA:	- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 7 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento
-----------	---

	- Diseño de un programa de construcción de vivienda rural que beneficie hasta 197 familias (54% del total) que expresa no tener vivienda propia
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

## **Artículo 232.2.2. Centro Zonal: La Cabaña**

**Centro:** Vereda La Cabaña

**Área en Has:** 4966.46.94

**Distancia a la Cabecera:** 8 Km

**Número de Veredas:** 7 (La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, El Guarango, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra)

### **a. Características generales**

El CSC de La Cabaña cuenta con 1496 personas agrupadas en 356 familias y 348 viviendas; 162 familias poseen vivienda propia equivalentes al 45.50%. Se hace necesario emprender un plan para alcanzar un mejor nivel de vida lo cual puede lograrse a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

### **b. Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización Comunitaria**

Plan de Equipamiento Social	
Núcleo Zonal LA CABAÑA (La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, El Guarango, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra)	
ESCENARIOS DEPORTIVOS:	- Placa polideportiva: No requieren - Cancha: Las Teresas, Las Colmenas, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra
EDUCACION:	- Escuela: No requieren - Preescolar: en las veredas que se requiera - Mantenimiento y Adecuación Escuelas: en todas las existentes - Sala Múltiple: La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, El Guarango, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra
RESTAURANTE ESCOLAR:	- Restaurante Escolar: El Guarango, San Francisco
PARQUE INFANTIL:	- Parque Infantil: La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, El Guarango, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra
CASETA COMUNAL:	- Caseta Comunal: El Guarango, La Divisa, Quebrada Negra
TIENDA O FONDA:	- Tienda o Fonda: La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, La Divisa, Quebrada Negra
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	- Capacitación y Apoyo a la Organización Social: especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes
Centro de CSC	



2000.02

- Construcción y mantenimiento del centro educativo que pueda atender los niveles de básica secundaria y media vocacional
- Construcción de un salón múltiple para las diferentes actividades de la comunidad (como salud, salón cultural, administrativo, etc.)
- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización

Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)

### c. Plan de Saneamiento Básico

Plan de Saneamiento Básico	
Núcleo Zonal LA CABAÑA (La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, El Guarango, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra)	
ACUEDUCTO:	- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 313 viviendas de las 7 veredas
ALCANTARILLADO:	- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 353 viviendas
DESECHOS SÓLIDOS:	- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 348 viviendas (356 familias y 1.496 personas)
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### d. Plan de Vivienda

Plan de Vivienda	
Núcleo Zonal LA CABAÑA (La Cabaña, Las Teresas, Las Colmenas, El Guarango, San Francisco, La Divisa, Quebrada Negra)	
VIVIENDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 8 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento</li> <li>- Diseño de un programa de construcción de vivienda rural que beneficie hasta 192 familias (54% del total) que expresa no tener vivienda propia</li> </ul>
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

## **Artículo 232.2.3. Centro Zonal: Mesopotamia**

**Centro:** Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia

**Área en Has:** 3767.07

**Distancia a la Cabecera:** 12.5 Km

**Número de Veredas:** 4 (Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima)

### a. Características generales

El CSC de Mesopotamia cuenta con 786 personas agrupadas en 184 familias y 181 viviendas; 84 familias poseen vivienda propia equivalentes al 45.65%. Se debe tener presente que en los anteriores datos no se consideró la Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia por ser esta un Centro Poblado de carácter urbano. Se hace necesario emprender un plan para alcanzar un mejor nivel de vida lo cual puede lograrse a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

Su centro de servicios está localizado en la cabecera del Corregimiento, por lo

2000.02

cual dispone de todos los equipamientos que allí se encuentran.

### **b. Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización comunitaria**

Plan de Equipamiento Social	
Núcleo Zonal MESOPOTAMIA (Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima)	
ESCENARIOS DEPORTIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Placa polideportiva: Minitas, Fátima</li> <li>- Cancha: Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima</li> </ul>
EDUCACION:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escuela: No requieren</li> <li>- Preescolar: en las veredas que se requiera</li> <li>- Mantenimiento y Adecuación Escuelas: en todas las existentes</li> <li>- Sala Múltiple: Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima</li> </ul>
RESTAURANTE ESCOLAR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurante Escolar: Minitas, Fátima</li> </ul>
PARQUE INFANTIL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Infantil: El Cardal, Minitas, Fátima</li> </ul>
CASETA COMUNAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caseta Comunal: Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima</li> </ul>
TIENDA O FONDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tienda o Fonda: Minitas, Fátima</li> </ul>
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacitación y Apoyo a la Organización Social: especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes</li> </ul>
Centro de CSC	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliación y mantenimiento del centro educativo para atención de los niveles de básica secundaria y media vocacional para las veredas del CSC</li> <li>- Adecuación de centro o sala múltiple de los ya existentes para atender las diferentes necesidades de la comunidad (salud, cultura, administración)</li> <li>- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización</li> </ul>	
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### **c. Plan de Saneamiento Básico**

Plan de Saneamiento Básico
<div>REVISION Y AJUSTE PBOT La Unión</div> <div>PROYECTO DE ACUERDO</div>

Núcleo Zonal MESOPOTAMIA (Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima)	
ACUEDUCTO:	- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 137 viviendas de las 4 veredas
ALCANTARILLADO:	- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 182 viviendas
DESECHOS SOLIDOS:	- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 181 viviendas (184 familias y 786 personas)
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

#### d. Plan de Vivienda

Plan de Vivienda	
Núcleo Zonal MESOPOTAMIA (Corregimiento de Mesopotamia, San Miguel Abajo, El Cardal, Minitas, Fátima)	
VIVIENDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 3 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento</li> <li>- Diseño de un programa de construcción de vivienda rural que beneficie hasta 99 familias (54% del total) que expresa no tener vivienda propia</li> </ul>
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### **Artículo 232.2.4. Centro Zonal: San Juan**

**Centro:** Vereda San Juan

**Área en Has:** 2146.95

**Distancia a la Cabecera:** 6 Km

**Número de Veredas:** 3 (San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista)

#### a. Características generales

El CSC de San Juan cuenta con 1.591 personas agrupadas en 398 familias y 393 viviendas; 157 familias poseen vivienda propia equivalentes al 39.44%. Se hace necesario emprender un plan para alcanzar un mejor nivel de vida lo cual puede lograrse a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

#### b. Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización Comunitaria

Plan de Equipamiento Social
Núcleo Zonal SAN JUAN (San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista)

2000.02

ESCENARIOS DEPORTIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Placa polideportiva: San Miguel Santa Cruz</li> <li>- Cancha: San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista</li> </ul>
EDUCACION:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escuela: No requieren</li> <li>- Preescolar: en las veredas que se requiera</li> <li>- Mantenimiento y Adecuación Escuelas: en todas las existentes</li> <li>- Sala Múltiple: San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista</li> </ul>
RESTAURANTE ESCOLAR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurante Escolar: No requieren</li> </ul>
PARQUE INFANTIL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Infantil: San Juan, San Miguel Santa Cruz</li> </ul>
CASETA COMUNAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caseta Comunal: San Miguel Santa Cruz</li> </ul>
TIENDA O FONDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tienda o Fonda: San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista</li> </ul>
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacitación y Apoyo a la Organización Social: especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes</li> </ul>
<b>Centro de CSC</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliación y mantenimiento del centro educativo para atención de los niveles de básica secundaria y media vocacional para las veredas del CSC</li> <li>- Adecuación de centro o sala múltiple de los ya existentes para atender las diferentes necesidades de la comunidad (salud, cultura, administración)</li> <li>- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización</li> </ul>	
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### c. Plan de Saneamiento Básico

<b>Plan de Saneamiento Básico</b>	
<b>Núcleo Zonal SAN JUAN</b> (San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista)	
ACUEDUCTO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 173 viviendas de las 3 veredas</li> </ul>
ALCANTARILLADO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 372 viviendas</li> </ul>
DESECHOS SOLIDOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 393 viviendas (398 familias y 1.591 personas)</li> </ul>
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### d. Plan de Vivienda

<b>Plan de Vivienda</b>
-------------------------

2000.02

Núcleo Zonal SAN JUAN (San Juan, San Miguel Santa Cruz, Buenavista)	
VIVIENDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 5 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento</li> <li>- Diseño de un programa de construcción de vivienda rural que beneficie hasta 243 familias (61% del total) que expresa no tener vivienda propia</li> </ul>
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### **Artículo 232.2.5. Centro Zonal: La Almería**

**Centro:** Vereda La Almería

**Área en Has:** 2140.53

**Distancia a la Cabecera:** 4.5 Km

**Número de Veredas:** 4 (La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, La Frontera)

#### **a. Características generales**

El CSC de La Almería cuenta con 1.357 personas agrupadas en 341 familias y 327 viviendas; 115 familias poseen vivienda propia equivalentes al 33.72%. Se hace necesario emprender un plan para alcanzar un mejor nivel de vida lo cual puede lograrse a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

#### **b. Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización Comunitaria**

Plan de Equipamiento Social	
Núcleo Zonal LA ALMERIA (La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, La Frontera)	
ESCENARIOS DEPORTIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Placa polideportiva: Las Acacias, La Palmera, La Frontera</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cancha: La Madera, Las Acacias</li> </ul>
EDUCACION:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escuela: No requieren</li> <li>- Preescolar: en las veredas que se requiera</li> <li>- Mantenimiento y Adecuación Escuelas: en todas las existentes</li> <li>- Sala Múltiple: La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, La Frontera</li> </ul>
RESTAURANTE ESCOLAR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurante Escolar: La Almería, La Madera, Las Acacias</li> </ul>
PARQUE INFANTIL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Infantil: La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, La Frontera</li> </ul>

2000.02

CASETA COMUNAL:	- Caseta Comunal: La Almería, La Madera, Las Acacias, La Frontera
TIENDA O FONDA:	- Tienda o Fonda: La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	- Capacitación y Apoyo a la Organización Social: especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes
<b>Centro de CSC</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliación y mantenimiento del centro educativo para atención de los niveles de básica secundaria y media vocacional para las veredas del CSC</li> <li>- Adecuación de centro o sala múltiple de los ya existentes para atender las diferentes necesidades de la comunidad (salud, cultura, administración)</li> <li>- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización</li> </ul>	
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### c. Plan de Saneamiento Básico

Plan de Saneamiento Básico	
Núcleo Zonal LA ALMERIA (La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, La Frontera)	
ACUEDUCTO:	- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 53 viviendas de las 4 veredas
ALCANTARILLADO:	- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 340 viviendas
DESECHOS SOLIDOS:	- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 327 viviendas (341 familias y 1.357 personas)
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### d. Plan de Vivienda

Plan de Vivienda	
Núcleo Zonal LA ALMERIA (La Almería, La Madera, Las Acacias, La Palmera, La Frontera)	
VIVIENDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 14 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento</li> <li>- Diseño de un programa de construcción de vivienda rural que beneficie hasta 225 familias (66% del total) que expresa no tener vivienda propia</li> </ul>

Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)



## **Artículo 232.2.6. Centro Zonal: Chalarca**

**Centro:** Vereda Chalarca

**Área en Has:** 1559.59

**Distancia a la Cabecera:** 4 Km

**Número de Veredas:** 3 (Chalarca, Piedras Teherán, Las Brisas)

### **a. Características generales**

El CSC de Chalarca cuenta con 503 personas agrupadas en 123 familias y 117 viviendas; 49 familias poseen vivienda propia equivalentes al 39.83%. Se hace necesario emprender un plan para alcanzar un mejor nivel de vida lo cual puede lograrse a partir de la ejecución de los siguientes programas y proyectos.

### **b. Plan de Equipamiento Social, Educación, Salud y Organización Comunitaria**

Plan de Equipamiento Social	
Núcleo Zonal CHALARCA (Chalarca, Piedras Teherán, Las Brisas)	
ESCENARIOS DEPORTIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Placa polideportiva: No requieren</li> <li>- Cancha: Piedras Teherán, Las Brisas</li> </ul>
EDUCACION:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escuela: No requieren</li> <li>- Preescolar: en las veredas que se requiera</li> <li>- Mantenimiento y Adecuación Escuelas: en todas las existentes</li> <li>- Sala Múltiple: Chalarca, Piedras Teherán, Las Brisas</li> </ul>
RESTAURANTE ESCOLAR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurante Escolar: Las Brisas</li> </ul>
PARQUE INFANTIL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Infantil: Las Brisas</li> </ul>
CASETA COMUNAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caseta Comunal: Piedras Teherán, Las Brisas</li> </ul>
TIENDA O FONDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tienda o Fonda: Chalarca, Piedras Teherán, Las Brisas</li> </ul>
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacitación y Apoyo a la Organización Social: especialmente a los grupos diferentes a los ya existentes</li> </ul>
Centro de CSC	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliación y mantenimiento del centro educativo para atención de los niveles de básica secundaria y media vocacional para las veredas del CSC</li> <li>- Adecuación de centro o sala múltiple de los ya existentes para atender las diferentes necesidades de la comunidad (salud, cultura, administración)</li> <li>- Construcción o adecuación de un centro de apoyo a la producción y comercialización</li> </ul>	
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

### **c. Plan de Saneamiento Básico**

**Plan de Saneamiento Básico**

Núcleo Zonal CHALARCA (Chalarca, Piedras Teherán, Las Brisas)	
ACUEDUCTO:	- Construcción de un sistema de acueducto multiveredal que de respuesta como mínimo a 121 viviendas de las 3 veredas
ALCANTARILLADO:	- Implementación de un programa de construcción de pozos sépticos que de solución a 122 viviendas
DESECHOS SÓLIDOS:	- Programas de educación para el reciclaje y la disposición adecuada de desechos sólidos para un promedio de 117 viviendas (123 familias y 503 personas)
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

**d. Plan de Vivienda**

Plan de Vivienda	
Núcleo Zonal CHALARCA (Chalarca, Piedras Teherán, Las Brisas)	
VIVIENDA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de un programa de construcción, mejoramiento y/o ampliación de vivienda rural que beneficie a 6 familias que actualmente presentan niveles de hacinamiento</li> <li>- Diseño de un programa de construcción de vivienda rural que beneficie hasta 74 familias (60% del total) que expresa no tener vivienda propia</li> </ul>
Fuente: Elaborado por Equipo Consultor Revisión y Ajuste del PBOT de La Unión (2013)	

## PARTE 6. MANUAL DE URBANISMO

### ARTÍCULO 233. Concepto

Facultase al Alcalde municipal para que en un término de dieciocho (18) meses, expida el Manual de Urbanismo, con base en los criterios establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como desarrollo complementario del presente instrumento normativo general.

## TITULO 1. DE LAS DEFINICIONES BÁSICAS

### ARTÍCULO 234. Glosario

El siguiente es el glosario de términos utilizados en el presente Plan.

#### **Artículo 234.1. Glosario General de Términos**

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

**ACCIÓN URBANÍSTICA:** Son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la construcción o edificación de inmuebles.

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

**ADECUACIÓN DE UN LOTE O TERRENO:** Es la ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierra, excavaciones, etc; sin efectuar ningún tipo de obra en concreto o material.

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

**AGROINDUSTRIA:** Es la actividad por medio de la cual se transforman los productos agrícolas.

**AISLAMIENTO ACÚSTICO:** Es el elemento constructivo que disminuye o elimina el ruido o sonido producido por diferentes actividades.

**AISLAMIENTO VISUAL:** Es el retiro de las edificaciones en altura a los linderos del predio para permitir la iluminación y ventilación directa de los desarrollos dados.

**ALERO:** Es la prolongación de la cubierta sobre vía pública, patio, vacío o antejardín.

**ALINEAMIENTO (HILO):** Definición o demarcación de los paramentos exteriores de una edificación en relación con las áreas públicas (vías o zonas verdes).

**AMENAZA:** Es la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso (en este caso de origen natural), durante cierto período de tiempo en un sitio determinado. Existen numerosos tipos de amenaza natural entre las cuales se destacan la amenaza sísmica, volcánica, por inundación, por deslizamientos, huracanes, sequías e incendios forestales.

**AMOBLAMIENTO URBANO:** Son los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, señalización, lámparas, cabinas telefónicas, recipientes para basura, bancas, jardineras, kioscos o casetas, estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos, bolardos, paraderos, tope llantas, semáforos, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales, juegos para adultos, juegos infantiles, bicicleteiros, surtidores de agua, casetas de turismo, muebles de emboladores, barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios y similares, determinados en el Decreto Reglamentario 1504 de 1998, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.

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

**ANDÉN O ACERA:** Es la superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal.

**ANTEJARDÍN:** Es el área libre, de propiedad privada y uso restringido para el propietario, comprendida entre la línea de paramento y la que delimita la zona pública. No podrá cerrarse, es de carácter ornamental y de protección, y por

2000.02

consiguiente no se podrá autorizar su ocupación con ningún elemento construido y que genere área cubierta o piso duro.

**APARTAESTUDIO O APARTAMENTO:** Es aquella unidad habitacional que hace parte de un proyecto residencial multifamiliar diferenciados entre sí por el área construida.

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

**ÁREA AGROINDUSTRIAL:** Es la que se compone de construcciones provisionales en plástico o materiales similares para el ejercicio de la actividad de la horticultura.

**ÁREA BRUTA:** Es el área total de un lote o terreno. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

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

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

**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Parte del territorio del municipio que debe ser delimitada en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para la cual se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

**ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Zona rural suburbana y rural no suburbana del territorio municipal en la cual se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

**ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA:** Es el área de reserva del suelo urbano, que deberá desarrollarse mediante los instrumentos de Ley y que deberá ser incorporada al suelo urbano en la medida que se desarrolle.

**ÁREA DE OCUPACIÓN:** Superficie del terreno o lote sobre la cual está construido o se puede construir el primer piso de una edificación.

**ÁREA HABITACIONAL:** Es la que comprende el área de construcción permanente,

2000.02

excluyendo áreas comunes, parqueaderos, sótanos, semisótanos, vacíos y terrazas.

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



2000.02

**ÁREA LIBRE:** Es la superficie resultante de descontar del área bruta el área construida del primer piso y se conserva en toda la altura de la edificación y determina el índice de ocupación. Área destinada al uso de patios y terrazas; en todo caso el área libre está desprovista de cubierta.

**ÁREA LIBRE PÚBLICA:** Es toda superficie de terreno libre de construcción y de elementos que la restringen, de propiedad del Estado, a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc.)

**ÁREA LIBRE PRIVADA:** Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual tiene derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

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

**ÁREA NETA URBANIZABLE:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

**ÁREA RESIDENCIAL:** Es aquella cuyo uso principal y predominante es la vivienda en toda sus modalidades donde los demás usos complementarios contribuirán para su buen funcionamiento.

**ÁREA SUBURBANA:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores industriales, de turismo y servicios, residenciales o de parcelaciones.

**ÁREA URBANA:** Es el conjunto de predios públicos y privados, comprendidos dentro del perímetro urbano legalmente definido y que coincide o es inferior al perímetro sanitario.

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

**ÁTICO O DESVÁN:** Último piso de una casa, en general más bajo de techo que los demás. Cuerpo de arquitectura que disimula el tejado.

**AZOTEA:** Es el área descubierta situada sobre la cubierta horizontal de una

2000.02

edificación, con posibilidad de acceso para las personas.

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

2000.02

**BERMA:** Franja adyacente a la calzada de una vía ubicada a uno o ambos lados de ésta y que sirve de protección para el parqueo temporal de vehículos fuera de la calzada.

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

**CALZADA:** Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular, normalmente limitada por los cordones, bermas o cunetas.

**CALLE:** Se denomina calle aquella vía que posee orientación oriente - occidente (aproximadamente) y su numeración aumentará hacia el norte y disminuirá en sentido contrario.

**CANOA:** Elemento que recoge y canaliza las aguas lluvia hasta los bajantes.

**CARRERA:** Se denomina carrera, aquella vía que posee orientación sur - norte (aproximadamente) y su numeración aumentará hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario.

**CARRIL:** Es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

**CENITAL:** Iluminación a través del techo.

**CENIT:** Punto superior de una vertical en el interior de una habitación o local, puede ser techo o losa. Es lo opuesto al nadir.

**CENTRO COMERCIAL:** Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan locales para almacenes dedicados a la venta de artículos diversos y prestación de servicios y que poseen una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

**CENTRO POBLADO:** Son áreas concretas del territorio, donde tienen asentamiento las construcciones y actividades sociales y productivas de una comunidad en forma agrupada, generalmente por fuera del núcleo central o urbano. De acuerdo con la Ley 505 de 1999: "Se entiende por Centros Poblados los Corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizadas en la zona rural".

**CENTRO POBLADO RURAL:** Son aquellos centros poblados que con menor grado de aglomeración, sirven a las comunidades rurales para el intercambio social, cultural y económico.

2000.02

**CENTRO POBLADO URBANO:** Son aquellos centros poblados que presentan altos niveles de aglomeración de actividades, preferentes y convocantes de las interacciones de una comunidad.

**CERTIFICADO:** Constancia mediante la cual se determina algo sobre un asunto.

**CERTIFICADO DE PERMISO DE OCUPACIÓN:** Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de: las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias; las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

**CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO:** Es la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal sobre la posibilidad de localización o ubicación de uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento o construcción.

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

**CICLOVÍA:** Vía exclusiva para el tránsito de personas en bicicleta.

**CIELO RASO:** Cara inferior del techo de una edificación o de la separación de pisos de la misma, por lo regular de superficie plana, sin estructura al descubierto y generalmente antepuesto al verdadero techo de una edificación. Puede ser decorativo.

**CIRCULAR:** Se denominan circulares, aquellas vías cuyo alineamiento horizontal se asemeja a secciones de círculo.

**CIRCUNVALAR:** Entiéndase por circunvalar, el corredor vial que integra las áreas de expansión y rural del Municipio, sirve de anillo exterior para atender la futura expansión del Municipio.

**CLASIFICACIÓN NORMATIVA:** Para todos los efectos las normas urbanísticas del Municipio, se clasifican en normas urbanísticas estructurales, normas urbanísticas generales, normas urbanísticas complementarias y disposiciones finales.

**CONDominio CAMPESTRE DE RECREO:** Es una modalidad de parcelación en la cual el efecto de subdivisión individual recae sobre una porción mínima del predio en mayor extensión, reservando el resto del terreno para usos colectivos indiviso y cuyo uso habitacional es predominante de recreo.

**CONDominio CAMPESINO:** Es aquel en el cual el uso está destinado a la vivienda permanente de grupos campesinos, cuya actividad económica está ligada directamente al campo.

**CONGLOMERADO COMERCIAL:** Es la agrupación de establecimientos destinados

2000.02

a la actividad comercial y/o de servicios.

**CONSTRUCCIÓN:** Es el proceso de edificar (construir, ampliar, reformar, restaurar o reparar) una obra física de carácter residencial, industrial, institucional, comercial, de

2000.02

infraestructura o servicios, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones de uso previstas. La edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos.

**CONSTRUCCIÓN PERMANENTE:** Es la construcción que por sus materiales permite el desarrollo de actividades de vivienda comercio, industria u otros a largo plazo.

**CONSTRUCCIÓN TEMPORAL:** Es la construcción requerida para la administración de una obra de infraestructura de mayor envergadura y que será desmontada al terminar la obra. Se conoce también como construcción temporal aquella que por sus materiales de fabricación no convencionales (polietileno, madera burda, cartón, etc) no son perdurables en el tiempo.

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

**CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** Entiéndase como tal las cuadras a lo largo de las vías sobre las cuales se desplaza el transporte público y privado en alto grado de intensidad vehicular, donde se dan varios usos a las edificaciones.

**CORREDOR VIAL:** Es el área específica conformada alrededor de un eje vial, que concentra variedad de usos generalmente dispuestos en forma continua.

**COTA:** Número que en los planos expresa la distancia que separa dos elementos. Número que indica la altura de un punto sobre un plano tomado como base.

**CUADRA:** Unidad de medida de superficie equivalente a 6400 metros cuadrados. Para efectos de los usos del suelo urbanos se entenderá por cuadra el tramo de una vía comprendido entre las intersecciones de otras dos vías.

**CULTIVO DE FLORES:** Extensión de terreno, destinado al cultivo de flores para comercializar, sea este artesanal, nacional o de exportación, cumpliendo con los requisitos ordenados por la autoridad o autoridades competentes.

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

**CUNETETA:** Elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, destinado a drenaje.

**CRUCE DE PEATONES:** Es la zona de la calzada, que delimitada por signos especiales como rayas continuas de pintura paralelas al eje de la vía (paso de cebra), u otro sistema; está reservada al cruce de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.



2000.02

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

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

**DENSIDAD:** Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades, teniendo como índice un número por área.

**DESASTRE:** Evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones de las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural. Es la consecuencia efectiva de un evento peligroso que dependiendo de la vulnerabilidad de los elementos expuestos, causa efectos adversos sobre ellos.

**DIAGONAL:** Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur - norte). Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

**EJE VIAL:** Es el conformado por la existencia física de una vía estructurante que une centros de características especiales.

**EQUIPAMIENTO:** Conjunto de las instalaciones físicas y de las áreas en que éstas se asientan, necesarias para el buen funcionamiento de una actividad común en beneficio de la población. Incluye las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes. Se define como todo espacio o construcción de uso público o privado requerido para sostener las actividades multisectoriales urbanas o rurales, diferentes de las residenciales.

**EQUIPAMIENTO PÚBLICO:** Es el construido por el Estado para el cumplimiento de sus funciones (hospitales, instalaciones para la salud en sus diferentes niveles, universidades, guarderías, escenarios deportivos y culturales, centros de exposición, plazas de mercado, centros de acopio, plazas de ferias, terminales de transporte, entre otros).

**EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO:** Es el desarrollado por el sector privado para la prestación de servicios públicos que regula el estado (clínicas, colegios, entre otros).

**EQUIPAMIENTO URBANO:** Se definen como tal a las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes.

**ESPACIO PÚBLICO:** Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. Las licencias de ocupación e intervención del espacio público solo confieren a sus titulares el derecho

2000.02

sobre la ocupación o intervención sobre los bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la autoridad competente podrá revocarla unilateralmente por motivo de interés general, previa intervención del titular.

2000.02

**ESPECIE NATIVA:** Se refiere a las especies de flora y fauna propias de una región y que deben prevalecer en los procesos de reforestación, conservación y propagación.

**ESTACIÓN DE SERVICIO:** Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

**ESTADO DE RUINA:** Cuando una edificación o parte de ella se encuentra en estado ruinoso y atenta contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde a través de sus agentes declarará el estado de ruina y ordenará su demolición parcial o total, esta declaratoria hará las veces de licencia de demolición.

**FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Es el certificado expedido por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios garantizando la disponibilidad de prestar el servicio respectivo a un inmueble o proyecto urbanístico, el cual tendrá vigencia de un año.

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

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

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

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

**FACHADA FLOTANTE:** Cerrada completamente con elementos metálicos, vidrio o acrílicos.

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

**FRENTE DEL LOTE:** Es la parte anterior del predio adyacente al acceso principal.

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

**HECHO CUMPLIDO:** Son actividades (usos del suelo) existentes con anterioridad a la norma y que generan conflicto con ella ya sea por la clasificación del suelo, la zonificación o por restricción ambiental.

**HORTICULTURA:** Es el cultivo tecnificado de hortalizas, frutales, flores y demás

2000.02

productos agrícolas, generalmente bajo invernadero, con el fin de controlar plagas y proteger de los efectos del clima.

2000.02

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

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el factor que multiplicado por el área bruta, da como resultado el área máxima permitida para construir.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es el porcentaje que multiplicado por el área del lote o terreno, da como resultado el área máxima a ocupar por la edificación, en el primer piso.

**INDUSTRIA:** Actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

**INTERCAMBIO A DESNIVEL:** Intersección vial donde algunos flujos vehiculares se separan a diferente nivel.

**INTERCAMBIO A NIVEL:** Intersección vial donde los flujos se regulan, canalizan y/o se separan.

**INTERCAMBIO VIAL:** Cruce de dos o más vías.

**ISLA:** Es la zona en las estaciones de servicio, sobre las cuales se localizan los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.

**LADO DE CUADRA:** Uno de los lados de una manzana comprendido entre dos cruces de una vía con otras vías.

**LICENCIA:** Es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.

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

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad a lo dispuesto en el EOT, PBOT o POT y puede darse por: obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición o cerramiento. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar una o varias de estas modalidades.

**LICENCIA DE PARCELACIÓN:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o

2000.02

varios predios localizados en el suelo rural y suburbano la creación de espacios públicos y privados y la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y de vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el EOT, PBOT o POT. Puede otorgarse a parcelaciones de unidades habitacionales,



recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal; en cualquier caso, para desarrollar uno de los lotes resultantes, se requerirá la respectiva licencia de construcción.

**LICENCIA DE SUBDIVISIÓN:** Es la autorización previa para dividir uno o más predios, de conformidad con lo dispuesto en el EOT, PBOT o POT. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente la licencia de subdivisión. Se consideran en esta clasificación la partición y el reloteo.

**LICENCIA DE URBANIZACIÓN:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en el suelo urbano la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de los servicios públicos y de las vías que permitan la dotación y adecuación de estos terrenos para futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el EOT, PBOT o POT, los instrumentos que le desarrollen, complementen y demás normatividad vigente.

**LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** Es la autorización previa para ocupar o intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas incluidas en el EOT, PBOT o POT. Las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental y municipal, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta no están obligadas a obtener licencias de ocupación e intervención del espacio público, pero sí de construcción en los casos en que esta sea requerida. Esta licencia podrá ser para la localización de equipamiento, intervención del espacio público (construcción, reparación, sustitución, modificación o ampliación de instalaciones o redes para la provisión de servicios públicos y de telecomunicaciones, previa presentación del estudio técnico, ambiental y de impacto urbano y su coherencia con respecto al EOT, PBOT o POT. Las obras producto de averías o emergencias no requerirán de esta licencia), la utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano, la dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

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

**LINDERO:** Es una línea entre dos propiedades.

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

**LOTE, PREDIO O PARCELA:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso por una o más zonas de uso público o común.

**LOTEO, PARCELACIÓN O URBANIZACIÓN:** Es el fraccionamiento de un globo de

2000.02

terreno en cinco (5) o más predios, parcelas o lotes como lo establece el Parágrafo del Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979.

**LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO:** Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán “Lotes Urbanizados No construidos”, los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano y desprovistos de áreas edificadas, para los cuales no exista licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones que pertenezcan a zonas determinadas por el EOT, PBOT o POT, como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social. Los lotes que se encuentran en las circunstancias anteriores y sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubiertas con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros y similares, se considerarán también como lotes urbanizados no construidos.

**LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO:** Para todos los efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán “Lotes Urbanizables no urbanizados”, aquellos terrenos libres, ubicados dentro del perímetro urbano, expansión urbana y sanitario, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, o que, habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero, que estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos y que, además, pertenezcan a zonas determinadas por el EOT, PBOT o POT como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social.

**MALLA URBANA:** Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial denso y continuo.

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

**MANSARDA O BUHARDILLA:** Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, está integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior.

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

**MEZANINE:** Es el nivel intermedio integrado al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

**MODIFICACIÓN O REFORMA:** Es cambiar un espacio construido conservando elementos fundamentales, para conseguir una transformación en su capacidad,

2000.02

funcionamiento o expresión ambiental.

**MOVIMIENTO DE TIERRA:** Los movimientos de tierra consisten en la remoción de una parte o la totalidad del suelo e inclusive de la parte más superior del subsuelo

rocoso, con el propósito de establecer cimientos o explanaciones sobre los cuales se desarrollará una obra civil o para la apertura de vías o caminos de acceso, o bien las excavaciones o terraceo planificado, o la conformación de taludes de corte o bien de relleno. Los movimientos de tierra aquí enunciados comprenden las actividades de remoción de los materiales del suelo (material vegetal, suelo, roca), la conformación de diques o jarillones, los llenos estructurales o no estructurales, la apertura de zanjas, la construcción de vías, caminos y carreteables, excavaciones, entre otros.

**MUNICIPIO:** El Municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado (C.P. art. 311), con autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites que señala la Ley. Su finalidad es garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

**MURO CORTAFUEGO:** Es la altura adicional de los muros medianeros o linderos de una edificación o unidad habitacional, que tienen la finalidad de detener la evolución de un evento incendiario.

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

**NORMAS URBANÍSTICAS:** Constituyen todo el conjunto normativo dispuesto para la consolidación de los principios rectores y para alcanzar las políticas y objetivos establecidos en el EOT, PBOT o POT del municipio.

**NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL:** Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

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

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

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** El Ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los

2000.02

límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. (Ley 388 de 1997)

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

**PARCELACIÓN:** Se entiende por parcelación el desarrollo de terrenos suburbanos, que se subdividen en cinco o más lotes dotados de servicios públicos, infraestructura, vías y equipamiento de uso público o comunitario de acuerdo a las normas vigentes.

**PARQUE, AGRUPACIÓN O CONJUNTO INDUSTRIAL:** Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

**PARQUE LINEAL:** Es el conjunto de espacios abiertos (plazas, plazoletas, senderos, espacios naturales) que se desarrollan longitudinalmente alrededor del recorrido natural de una corriente de agua (río, quebrada), para el disfrute de los habitantes de las zonas que cruza, con preeminencia de sus características ambientales.

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

**PARQUEADERO PARA VISITANTES:** Es el espacio que en las urbanizaciones y edificaciones, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes.

**PARQUEADERO PÚBLICO:** Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para estacionar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

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

**PASAJE COMERCIAL:** Espacio público o privado, destinado a la circulación peatonal, localizado en zonas de actividad comercial a lo largo del cual se ubican locales para actividades de comercio o de servicios.

**PATIO:** Espacio descubierto en una edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación naturales.

**PATRIMONIO:** Se considera como patrimonio el conjunto de derechos, bienes y obligaciones que hacen parte del acervo de una persona. El patrimonio público es el que pertenece al Estado.



2000.02

**PATRIMONIO CULTURAL:** Es el conjunto de lugares, bienes, conocimientos, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una nación, región o localidad, que por su interés deben preservarse para la comunidad.

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

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

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

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

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

**PISO ACABADO:** Es la superficie terminada y definitiva de cada nivel.

**PLAN DE ACCIÓN AMBIENTAL:** Es el conjunto de acciones de manejo ambiental que debe diseñar cada responsable de proyecto urbanístico para prevenir, controlar, mitigar y corregir los principales impactos ambientales derivados de la intervención de los suelos con el movimiento de tierras y la implementación de infraestructura en el área propia del mismo.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Instrumento básico para desarrollar el proceso de Ordenamiento del Territorio Municipal, el cual se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Su denominación genérica es Plan de Ordenamiento Territorial (POT), e incluye el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

**PLAN PARCIAL:** Los planes parciales, definidos en el art. 19 de la Ley 388 de 1997, “son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”.

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

2000.02

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

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

**PRINCIPIOS NORMATIVOS:** Las normas urbanísticas se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.

- **CONCORDANCIA:** Se entiende que las normas urbanísticas expedidas y las que se complementen posteriormente para una determinada zona o área del Municipio están en armonía con las determinaciones del presente Plan.
- **NEUTRALIDAD:** Se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del municipio son similares.
- **SIMPLICIDAD:** Se entiende que las normas urbanísticas expedidas facilitarán su comprensión, aplicación y control.
- **TRANSPARENCIA:** Se entiende que el régimen normativo será explícito y de conocimiento público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

**PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño y la representación gráfica mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de común acuerdo con las normas arquitectónicas.

**PROYECTO DE PARCELACIÓN:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos e infraestructura, y las cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

**PROYECTO URBANÍSTICO:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano o de expansión urbana, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En el Municipio, todo proyecto urbanístico debe contemplar el planteamiento arquitectónico.

**RAMPA:** Superficie inclinada para la circulación de vehículos o peatones que une dos o más niveles de una edificación.

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

2000.02

**RED CONTRA INCENDIOS:** Es la red paralela a la red de abastos y que garantiza una mayor presión para los gabinetes contra incendio y cuando es necesario, el suministro de una red de sprinklers o dispositivos de aspersión sensibles al calor.

**RENOVACIÓN URBANA:** Son planes de renovación aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener

2000.02

los procesos de deterioro físicos y ambientales de los centro urbanos, a fin de lograr entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación de las áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

**REFORMA:** Es el cambio o modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionalidad o expresión ambiental.

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

**RETIRO:** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote por cualquiera de sus lados, con relación a los linderos de este y es área en la cual no se permite construir.

**RIESGO:** Grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y de la vulnerabilidad.

**SECCIÓN PÚBLICA DE VÍA:** Es la distancia transversal total de la vía, comprendida entre los límites con la propiedad privada colindante.

**SECTOR:** Es el agrupamiento de varios barrios y/o urbanizaciones.

**SECTOR PRIMARIO:** Hace referencia a los productos obtenidos de la agricultura y la ganadería sin procesos industriales.

**SEMISÓTANO:** Piso de una edificación que se desarrolla en parte por debajo de la línea del terreno y que no sobresale más de uno con cincuenta (1,50) metros.

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

**SEPARADOR:** Elemento utilizado para diferenciar o separar físicamente las calzadas de una vía.

**SEPARADOR CENTRAL:** Es el elemento por el cual se separan físicamente, dos flujos contrarios de tráfico, además sirve para giros, refugio de peatones y para evitar el deslumbramiento.

2000.02

**SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Son aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.



2000.02

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

**SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES:** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

**SÓTANO:** Son los niveles de una construcción desarrollados en su totalidad por debajo de la línea del terreno y que son utilizados para el parqueo de vehículos.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Está constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**SUELO DE PROTECCIÓN:** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las otras clases de suelo, 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 amenaza y riesgo no mitigable, para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (Artículo 35, Ley 388 de 1997)

**SUELO RURAL:** Son 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.

**SUELO SUBURBANO:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales (Artículo 34, Ley 388 de 1997).

**SUELO URBANO:** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer

2000.02

a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se defina como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos.

**SÓTANO:** Es la parte de una edificación que está totalmente debajo de la línea de tierra.

**TAPASOL O PARASOL:** Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

**TERRENO:** Superficie de territorio alinderado y de extensión considerable que no haya sufrido proceso de urbanización, loteo o parcelación.

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

**TRANSVERSAL:** Se denominan transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas. (Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de las calles de acuerdo con las del sector.

**UNIDAD ESPACIAL DE FUNCIONAMIENTO (UEF):** Se entiende por UEF una porción del territorio, integrada por una o varias veredas (en el caso rural), o por varios sectores o barrios (en el caso urbano), que guarda homogeneidad y vínculos en cuanto a las variables que la definen, es decir, se trata de una zona con características comunes en toda su extensión que permiten diferenciarla de otras zonas y que se diseñan para facilitar la planeación, dirigir la inversión y manejar la información.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Entiéndase como tal una casa o apartamento para una persona o grupo de ellas.

**UMBRAL:** Parte inferior o escalón en la puerta de entrada de una casa.

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

**URBANIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dividido en 5 o más lotes individuales dotados de servicios públicos, infraestructura vial, zonas libres comunales y recreativas y habilitado de lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento

2000.02

de aprobación del proceso. A este proceso también se le llama “Desarrollo Urbanístico” y requiere la aprobación de la licencia de urbanismo por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

**UNIDAD CERRADA:** Conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reuniones, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** El art. 39 de la Ley 388 de 1997, define la Unidad de Actuación Urbanística como “el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento”.

**URBANIZACIÓN COMERCIAL:** Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compra, venta e intercambio de mercancías o de servicios.

**USO:** Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que pueden ser residenciales, comerciales, de servicios, industriales, recreativas e institucionales.

**USO COMERCIAL:** Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas al intercambio de mercancía o de servicios.

**USO COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA:** Son los usos comerciales de actividades múltiples como: restaurantes, supermercados, centros comerciales, pasajes comerciales, teatros, coliseos, parques de diversiones y en general todos los usos que convocan gran número de personas.

**USO COMPATIBLE:** Es aquel que no perturba el uso principal y no ocasiona peligro para la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

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

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

**USO ESPECIAL:** Es la destinación que se da a bienes inmuebles o áreas definidas para un adecuado desarrollo de programas de la Administración Municipal o entes especiales que exigen reglamentación especial.

**USO INDUSTRIAL:** Es la destinación que se da a un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas o

2000.02

el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

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

**USO OBLIGADO:** es la destinación que se establece en áreas, sectores, zonas o edificaciones, que deben mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, que se consideran de beneficio comunitario y se requieren de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura espacial urbana.

**USO PRINCIPAL:** Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área de actividad.

**USO PRINCIPAL DE EDIFICACIÓN:** Es la actividad a la cual puede dedicarse principalmente una edificación.

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

**USO RESIDENCIAL:** Es la destinación que se da a un área para desarrollar vivienda con sus usos complementarios y compatibles.

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

**USO SOCIAL:** Destinación dada a las áreas públicas o privadas para proporcionar a la población ambientación y ornato al área urbana; protección a las edificaciones, esparcimiento y servicios educacionales, de salud, de protección social; etc.

**VALLA:** Es todo anuncio permanente o temporal, de un metro (1,00) o más, utilizado como medio de publicidad, con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general, dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independientes de las edificaciones.

**VECINOS:** Para los efectos previstos en el Decreto 1052 de 1998, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

**VEREDA:** Es la delimitación primaria del territorio rural como elemento de identidad e integración económica y socio-cultural. Se define como organización para la



2000.02

prestación de servicios de asistencia a la comunidad.

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

**VÍA DE EMPALME INTERMUNICIPAL:** Son aquellas vías que comunican o enlazan al Municipio con los demás centros urbanos de la región.

**VÍA INTERMUNICIPAL:** Son aquellas vías que unen los diferentes municipios de la región con el Municipio.

**VÍA OBLIGADA:** Es aquella que se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción.

**VÍA PRIMARIA:** Son las que conforman el Plan Vial básico urbano, que normalmente tienen continuidad dentro del área urbana y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de las vías intermunicipales dentro del área urbana.

**VÍA PRIVADA:** Es aquella por la que sólo se admite, bajo control, el acceso y la circulación de personas y vehículos, por ser de propiedad exclusiva de sus usuarios.

**VÍA PÚBLICA:** Es aquella por la que se permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos, que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado.

**VÍA RURAL:** Son las vías que unen las diferentes zonas del Municipio, y comunican las veredas del mismo.

**VÍA SECUNDARIA O COLECTORA:** Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario de los sectores de actividad urbana en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicios.

**VÍA TERCIARIA O DE SERVICIO:** Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

**VÍA URBANA:** Son aquellas vías que unen los centros urbanos de los municipios de la región y que relacionan también las distintas áreas del Municipio.

**VIVIENDA:** Es la edificación o parte de esta, diseñada, acondicionada, construida y destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

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

2000.02

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

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

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

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

**VIVIENDA TRIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada para residencias independientes de tres (3) familias.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Es el edificio diseñado para residencias independientes de más de cuatro (4) familias.

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS):** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM). Se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

**VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP):** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

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

**VULNERABILIDAD:** Corresponde a la predisposición intrínseca o susceptibilidad de un elemento o grupo de elementos a ser afectados por la probable ocurrencia de un evento desastroso. Estos elementos incluyen los asentamientos humanos (población y vivienda), instalaciones especiales y de producción (telecomunicaciones, agua, energía, industrias, comercio y servicios), servicios médicos, concentraciones públicas (escuelas, iglesias, etc.).

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

**ZONA DE ALTO RIESGO:** Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.

**ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO:** Es aquella hacia la cual se deben dirigir con prelación los esfuerzos públicos o privados con el fin de incorporarla, rescatarla, impulsarla o integrarla al desarrollo urbano.

**ZONA DE APTITUD FORESTAL:** Es la zona reservada para proteger la recarga y regulación del recurso hídrico y de preservar los suelos, dada la creciente amenaza de extinción de la ceniza volcánica.

**ZONA DE PROTECCIÓN:** Son las zonas que presentan limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, y que presentan una cualquiera de las siguientes características: Pendiente superior al 75%, Alto riesgo de desastre, Cobertura en bosque natural primario, Áreas de retiro de los cauces de la red hídrica o Relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.

**ZONA VERDE:** Es el área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.

### **Artículo 234.2. Glosario de Términos Físico-Bióticos**

**ACUÍFERO:** Depósitos de aguas subterráneas que se localizan por lo general en las partes bajas y planas de las cuencas hidrográficas. Para acceder al agua de acuíferos se perforan pozos. El nivel freático o tabla de agua se refiere a la cota máxima del promedio de aguas del subsuelo.

**APTITUD DE USO DEL SUELO O DE LA TIERRA:** Es el uso potencial o la potencialidad de los suelos y tierras definida de acuerdo con su vocación agropecuaria o para usos protectores del suelo o de los ecosistemas.

**ÁREA DE CAPTACIÓN:** Es llamada también área de drenaje y se define con respecto a un punto normalmente sobre el cauce de una quebrada, río o arroyo. El área de drenaje se refiere a los terrenos que confluyen en un sitio en términos del escurrimiento y circulación del agua lluvia. Esta área de captación toma la forma de un abanico aguas arriba del sitio con respecto al cual se define.

**BOCATOMA:** Parte integral de un sistema de acueducto, sea colectivo o individual; es el dispositivo por medio del cual se captan las aguas para consumo.

**BOSQUE NATURAL:** Es también el llamado bosque nativo, que en sus diferentes formas es (en terminología común), llamado bosque virgen, bosque, monte, rastrojo, helechal, etc. Los nombres técnicos responden a categorías utilizadas en la cartografía de usos del suelo, que son básicamente bosque primario y bosque secundario, cada uno con tipos específicos dependiendo del grado de desarrollo y edad del ecosistema. El estado primario se refiere a bosques de gran desarrollo, edad y altura, formado por árboles corpulentos, lianas y caracterizado por una gran biodiversidad. El bosque secundario corresponde en cambio a un rebrote del bosque luego de una intervención y se califica como secundario temprano (helechal), secundario intermedio (6 - 10 metros de altura del dosel) y secundario tardío (10 - 18 metros de altura del dosel).

**BOSQUE PLANTADO:** Debe distinguirse del bosque natural, primero porque fue sembrado de manera artificial, segundo por su menor complejidad, tercero por su

2000.02

utilización frecuente como cultivo cosechable. El bosque plantado es un cultivo que de ser cosechado, tiene un largo período de crecimiento y turno de extracción, según la terminología forestal - maderera.

**CLASE AGROLÓGICA:** Se refiere a una de las 8 posibilidades en que se divide el sistema de clasificación norteamericano de las tierras y suelos de acuerdo con su capacidad de uso. Para esta clasificación se usan números romanos de I a VIII; la clase I presenta valores mínimos de pendiente y máximos de fertilidad del suelo; la clase VIII presenta las inclinaciones más extremas y las condiciones más desfavorables para el desarrollo sostenible agropecuario.

**COMPETITIVIDAD AMBIENTAL:** Característica o atributo del territorio, que se tiene en mayor o menor grado según la calidad de los servicios ambientales que prestan los ecosistemas naturales (bosques naturales y otros). Poniendo un ejemplo, un territorio es más competitivo que otro si conserva más bosques de mayor capacidad de regulación hídrica comparado con lo correspondiente al otro territorio con el que se le esté mirando. La Competitividad Ambiental es una concepción algo utilitarista de lo ambiental en la que se le "vende" la idea al sector productivo y otros sectores, de que un territorio tiene una mayor y mejor posicionada expectativa de desarrollo si presenta una relativa calidad en los servicios que se derivan del estado de los ecosistemas naturales locales. Aspectos como la regulación hídrica, la retención de sedimentos, la estabilización del relieve, la biodiversidad, la regulación del clima, la calidad escénica, etc., constituyen servicios ambientales que se deben prestar desde adentro del territorio, lo que supone una autonomía relativa; la autonomía no puede ser completa teniendo en cuenta el punto del que se parte, sobre todo en regiones con altos niveles de intervención humana. Se deben trazar sin embargo metas ambiciosas de recuperación de ecosistemas, de tal manera que la calidad de los servicios ambientales se aproxime cada vez más a un óptimo fijado con más o menos exactitud por el Plan. La autonomía municipal o zonal tampoco podría ser completa en este mundo moderno en el que la apertura y no el encierro es lo que configura una situación económica competitiva (¿Y sostenible?).

**COTA (DE ELEVACIÓN O DE INUNDACIÓN):** Se refiere, en el primer caso, a la altura sobre el nivel del mar a la que está un punto determinado del terreno. En el segundo caso, la cota (de inundación) hace referencia al estado de avance de la orilla de un elemento de la red hídrica, dependiendo de la estación (invierno, verano) y nivel de lluvias acumuladas.

**CUENCA HIDROGRÁFICA:** Porción de un territorio definida por divisorias de aguas superficiales, que drenan o desagüan a un cauce central. La jurisdicción de cada cuenca depende de la escala y existen jerarquías como (de mayor a menor extensión): cuenca oceánica, gran hoya hidrográfica (ej: Magdalena), cuenca (ej: río Negro - Nare), subcuenca (ej: La Pereira, Cocorná), microcuenca (ej: La Legía, Don Diego, La Marta).



2000.02

**CULTIVOS LIMPIOS Y TRANSITORIOS VS CULTIVOS PERMANENTES Y OTROS TÉRMINOS APLICABLES A CULTIVOS:** Los cultivos agrícolas se distinguen por el período de crecimiento para ser cosechados, por la remoción que se requiere del suelo y por las densidades de siembra. En el primer caso, los cultivos se dividen en transitorios y permanentes; en cuanto a las labores de remoción, hay cultivos limpios y semilimpios; con relación a la densidad hay densos. También existe terminología mixta agropecuaria - forestal, dada por combinaciones de pastos, árboles y cultivos: agro - silvo - pastoril y afines. De acuerdo con usos forestales existen 3 formas: plantaciones productoras, productoras - protectoras y protectoras, según sea de extracción o no.

**CURVA DE NIVEL:** Se refiere a los puntos de un terreno ubicados a una misma elevación sobre el nivel del mar. Una curva de nivel es la línea continua que resulta de unir tales puntos en un mapa.

**Divisoria de Aguas:** Se refiere al filo o cuchilla montañosa que divide las áreas de drenaje del agua hacia uno y otro lado del filo en cuestión.

**DOSEL:** Altura media de las copas de los árboles en un bosque; el estrato de las copas de los árboles.

**ECOSISTEMA ESTRATÉGICO:** Dentro del contexto del presente trabajo, un ecosistema estratégico es una porción de territorio donde se dan una o más de las siguientes condiciones: 1) existencia de bosque primario o secundario tardío en pie; 2) pendientes mayores del 50%; 3) localización en unidad de montaña, cumpliendo una o las dos condiciones anteriores y/o localización en unidad de lomerío, desde que exista bosque de los tipos definidos arriba. Los ecosistemas estratégicos, de la manera como han sido definidos aquí, se componen de áreas principales llamadas zonas de protección y áreas anexas a las anteriores, llamadas zonas de aptitud forestal, que actúan como zonas de amortiguamiento y transición hacia áreas densamente ocupadas.

**ERIAL (TIERRAS ERIALES):** Es una de las categorías de uso del suelo y se refiere a tierras desprovistas de los horizontes fértiles de la superficie. La inexistencia de estos horizontes configura un suelo desnudo, que ha sido desnudado por causas naturales o, más frecuentemente, por intervención humana. Dentro de las tierras eriales se clasifican terrenos erosionados en diferentes grados, así como canteras de materiales pétreos, escarpes naturales (rocas masivas) y explanamientos.

**ESCENARIOS ALTERNATIVOS (FÍSICO - BIÓTICOS O BIOFÍSICOS):** Imagen y/o situación de un territorio que se define por la combinación de características en varios sentidos: fisiografía (relieve), tipos de geoformas presentes, estado de conservación de las coberturas y usos del suelo, aptitud de uso del suelo, niveles de conflictividad en el uso del suelo, clima (precipitaciones, pisos térmicos, temperaturas, humedad del aire, vientos), tecnologías predominantes de manejo en el uso del suelo, cultura e idiosincrasia ambiental, interacción e interferencias entre ocupación humana - medio natural (trazado red vial, uso red hídrica, delimitación predial, aprovisionamiento y uso de recursos: agua, pétreos, aire, madera, capote, productos bosque, suelos, etc.). Los escenarios alternativos o alternos pueden corresponder al actual, al potencial de acuerdo con la aptitud de uso del suelo (uso potencial), al de los anhelos municipales, al de la máxima intervención (superior a oferta y no sostenible), al de la máxima recuperación/conservación, al de lo posible dentro de lo actual (manejos agroecológicos).

**ESTRUCTURA DEL BOSQUE:** Característica del bosque dada por las partes que lo componen, como son: varios o un sólo estrato de vegetación (dosel, estrato superior

2000.02

o de los árboles y bejucos o lianas, estratos intermedios de árboles medianos o en crecimiento, estratos bajos del sotobosque y el suelo, con plantas herbáceas, musgos, plántulas, etc.), además los diferentes hábitos como el de las epífitas y plantas que envuelven el ramaje y la fronda del conjunto de la vegetación.

**MANEJO AGROECOLÓGICO:** Conjunto de medidas, tecnologías, formas de uso, etc., que tienen en cuenta la fragilidad del recurso suelo debido a una serie de condiciones como son: altas pendientes, alta lluviosidad (pluviosidad), suelo deleznable, susceptibilidad alta a la erosión, baja profundidad efectiva, frecuencia de vientos fuertes, etc. El manejo agroecológico también puede referirse a correctivos necesarios ligados a intervenciones e impactos grandes sobre el medio por el hombre (ej: minería Bajo Cauca). El manejo agroecológico se refiere a la agricultura y la ganadería practicadas con un sentido de sostenibilidad y/o recuperación. Este manejo incluye medidas como: arar en sentido de curvas de nivel, hacer compostaje, hacer huertos para producción de maderas de diferentes calibres, extracción sostenible de productos del bosque, zootecnia, trinchos en cárcavas, barreras vivas, cercos vivos, barreras rompevientos, siembras de enriquecimiento forestal, manejo de fragmentos bosque - cultivo - pradera, etc.

**NACIMIENTO (MANANTIAL):** "Ojo de agua" o afloramiento de un caudal de agua luego de haberse concentrado y acumulado por efecto de los factores de regulación hídrica. En un nacimiento el agua realmente no nace en el sentido de su aparición mágica, sino que se hace perceptible a nuestros sentidos. La localización de ojos de agua se define por la conformación de capas o lechos impermeables de roca fresca que discurren paralelos a la superficie del terreno y de cuando en cuando afloran a la superficie, generalmente en quiebres de las pendientes de las montañas o el lomerío.

**NIVELES DE CONFLICTIVIDAD FÍSICO – BIÓTICA:** La conflictividad físico - biótica es definida en el presente trabajo de la manera siguiente: se comparan el uso actual del suelo y la aptitud de uso para un área o sitio determinados. Se acuerdan previamente los posibles cruces o superposiciones. Se asignan para cada caso una de las tres siguientes situaciones: 1) en conflicto; 2) en equilibrio; 3) sin conflicto. Si el uso actual del suelo protege menos que lo que debería contra la acción erosiva de la lluvia, entonces hay conflicto. Si el uso actual del suelo protege más de lo que debería contra la acción erosiva de la lluvia, entonces no hay conflicto. Si el uso actual del suelo protege "justo" lo que debería contra la acción erosiva de la lluvia, entonces hay equilibrio en el uso del suelo. Los niveles de conflictividad se asignan de una manera preliminar que no considera los tipos particulares de manejo en los usos del suelo, que son los que definen muchas veces el carácter conflictivo o no de un uso.

**PENDIENTES DEL TERRENO:** Variable de gran importancia con relación a aspectos físico - bióticos, mide la inclinación del terreno y se expresa en porcentaje o en grados (ángulo con respecto al plano horizontal).

**RED HÍDRICA:** El conjunto o retícula de ríos, quebradas, arroyos, riachuelos, que caracterizan a las regiones con sus cuencas, subcuencas, microcuencas, de acuerdo con un sistema específico de jerarquías.

**RETIROS (DE LA RED HÍDRICA):** Fajas de Terreno con el ancho requerido en

2000.02

metros medidos perpendicularmente al cauce de ríos, quebradas y demás elementos de la llamada red hídrica. Este metraje es contado a partir de una cota específica de inundación que es asimilable a la orilla en épocas no extremas (ni invierno ni verano extremos).

**SANEAMIENTO BÁSICO:** Se refiere a los métodos, formas, etc., de disposición y evacuación de residuos líquidos, sólidos y gaseosos. El saneamiento implica a regiones con ocupación y usos humanos, que de no organizarse, pueden atentar contra el medio natural y la calidad de vida. En el presente trabajo el saneamiento básico se refiere específicamente a rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales, disposición en general de basuras, tanques y otros mecanismos sépticos, compostación de residuos orgánicos, acciones de reciclaje, etc.

**SERVICIOS AMBIENTALES:** Hace referencia a las funciones que se le asignan a los ecosistemas naturales para el equilibrio y la sostenibilidad del planeta o de territorios específicos. Estas funciones son: regulación climática, regulación hídrica, estabilización del relieve, retención de sedimentos, oxigenación atmosférica, aspectos de la biodiversidad, calidad escénica (paisaje), banco genético y de especies útiles para el hombre, etc.

**UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS:** También conocidas técnicamente como geoformas, son las diferentes situaciones que se pueden encontrar como formas del relieve. A manera de ejemplo se enuncian las siguientes unidades: montaña, lomerío y valle. La terminología técnica es más precisa que los nombres comunes.

**USO ACTUAL Y COBERTURAS DEL SUELO (O DE LA TIERRA):** Se refiere a la utilización del suelo o a la existencia de elementos que lo cubren, todo ello de acuerdo (en el caso del presente trabajo) con la terminología particular definida en la cartografía respectiva del municipio y de la Zona. El uso o coberturas son actuales para el(los) momento(s) de toma e interpretación de fotografías aéreas.

**VERTIENTE (MONTAÑOSA O HIDROGRÁFICA):** Es el costado de una cadena o cuchilla montañosa, que se "descuelga" desde la divisoria de aguas, de tal manera que por sus faldas, cañadas y pendientes circula el agua de la cuenca respectiva. Las vertientes hidrográficas o montañosas son parte del sistema de relieve e hidrográfico de una región.

### **Artículo 234.3. Glosario de Términos Viales**

**ARTICULACIÓN:** Corresponde a la vía perteneciente a un eje estructurante y/o asociado, con la cual se cruza o comparte influencia.

**CARÁCTER:** Es la función básica de la vía. Es decir, es el uso que le permiten los usuarios.

**D1:** Carretera Departamental Primaria.

**D2:** Carretera Departamental Secundaria.

2000.02

**D3:** Carretera Departamental Terciaria.

**ESPECIFICACIONES:** Son las características geométricas primarias, que permiten en una forma aproximada, determinar la clasificación de las vías.



2000.02

**JERARQUÍA:** Es el nivel Nacional, Departamental o Municipal al que corresponde la vía. Las vías de orden Nacional y Departamental, están definidas por leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas.

**LONGITUD:** Es la distancia medida en kilómetros del tramo de la vía.

**M:** Carretera Municipal.

**N1:** Carretera Nacional de Primera Categoría.

**N2:** Carretera Nacional de Segunda Categoría.

**N3:** Carretera Nacional de Tercera Categoría.

**NOMBRE DE LA VÍA:** El tramo de una vía toma el nombre de los extremos donde inicia y termina. Generalmente son nombres de las ciudades, municipios, caseríos, puentes o ríos.

**PROYECTO:** Corresponde al mejoramiento o transformación futura de la vía propuesta.

**SECCIÓN:** Es el ancho actual de la banca, incluye los ejes de las cunetas.

**SECCIÓN PROPUESTA (TIPO DE SECCIÓN):** Es la sección transversal típica que se diseñará para mejorar la capacidad de la vía, depende de la topografía del terreno y del T.P.D. futuro.

**SUPERFICIE DE RODADURA:** Es el recubrimiento de la banca de la vía sobre la cual circulan los vehículos, es en afirmado (destapado) o pavimentado.

**TOPOGRAFÍA:** Corresponde al relieve predominante con la zona de existencia de la vía, puede ser escarpado, montañoso, ondulado o plano.

**T.P.D.:** Tránsito Promedio Diario, es la cantidad promedio de vehículos.

**V:** Carretera Veredal

**VÍA PRIMARIA O DE PRIMER ORDEN:** Carreteras Primarias. Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental. Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

**VÍA SECUNDARIA O DE SEGUNDO ORDEN:** Carreteras Secundarias. Aquellas

2000.02

cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria. Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

**VÍA TERCIARIA O DE TERCER ORDEN:** Carreteras Terciarias. Aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria. Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

#### **Artículo 234.4. Glosario de Términos Económicos**

**PRODUCCIÓN A PRECIOS DE PRODUCTOR:** Está constituida por los bienes y servicios producto de las actividades económicas de una comunidad, valorada según precios pagados al productor; matemáticamente es igual producto del número de bienes y/o servicios por el precio al productor. La producción del sector comercio se calcula a través de la valoración de los márgenes de intermediación.

**CONSUMO INTERMEDIO:** Bienes y servicios utilizados en el proceso productivo y demandados a otras ramas de actividad económica, como materias primas, servicios públicos, servicios de transporte, etc.

**VALOR AGREGADO BRUTO:** Se entiende como el nuevo producto o valor agregado resultado de la actividad económica de una región, equivale al valor pagado a los factores productivos como la remuneración al trabajo, el excedente bruto de explotación, la remuneración al capital en general, depreciación de bienes productivos, etc. Es equivalente al valor de la producción deducido el consumo intermedio, es decir, el total de lo que se produce menos lo que ya es producción de otros.

**CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME (CIIU):** Instrumento básico propuesto por la ONU para facilitar la comparabilidad de datos y promover el desarrollo de sistemas adecuados de estadísticas nacionales. La CIIU por ser una clasificación estadística internacional de las actividades económicas, se utiliza en una amplia gama de datos que requieren ser desglosados y comparados en aspectos que se refieren a la producción, el ingreso, el empleo, etc. El término "industrial" se mantiene en la sigla dado lo conocido de la misma, pero la CIIU no es sólo una clasificación de industrias, incluye la clasificación de todas las actividades económicas de una sociedad. La reglamentación de actividades en el territorio empleará esta clasificación.

**RENTABILIDAD:** Beneficios, renta o beneficio obtenido en un período, comparable con los costos de oportunidad, inflación o tasas de interés que se registran en el sistema económico. La rentabilidad o tasa en forma aislada no dice mucho, es necesario evaluar la tasa con respecto a otras opciones del sistema, al interior del sector mismo o de actividades alternativas.

2000.02

**COMPETITIVIDAD:** Grado de competencia que un producto muestra respecto a los de la competencia en aspectos como costo, precio, grado de tecnología empleada, procesos y productos limpios, utilización de los recursos, posición geoestratégica de la unidad de producción. El grado de competitividad es siempre definido en relación con las ventajas y con el entorno productivo de otros, un sistema de producción de

2000.02

un municipio o comunidad es necesario medirlo con relación a otros que hacen lo mismo, que están en la competencia.

**AGRICULTURA CON CULTIVOS LIMPIOS (ACL):** Las tierras aptas para cultivos limpios, que son las que requieren siembras y desyerbas frecuentes que implican laboreo y remoción del suelo y en las cuales este permanece expuesto la mayor parte del año.

**TIERRAS QUE REQUIEREN COBERTURA VEGETAL PERMANENTE:** La susceptibilidad de los suelos al deterioro, por las características particulares heredadas del material volcánico (cenizas) y por las condiciones del relieve (lomerío y montaña) con pendientes fuertes en áreas extensas continuas o en sectores que alternan, en un patrón complejo, con zonas de topografía suave, hace que se necesite establecer sistemas de manejo que conduzcan a proteger permanentemente el suelo en las partes más vulnerables del terreno. Esto se logra, idealmente, conservando el bosque nativo y en los sitios en que este ha desaparecido, reforestando y/o estableciendo sistemas en los que los componentes agrícola, pastoril y silvícola se cambian, en diferentes formas, proporciones y rotaciones.

**AGRICULTURA CON CULTIVOS SEMI- LIMPIOS (ACS):** Estos cultivos, aunque son de período vegetativo largo (árboles frutales, café sin sombrero, plátano), ofrecen protección baja contra la erosión porque requieren labores y remoción del suelo en la fase de establecimiento y limpias poco severas; por esta razón, se deben ubicar en las tierras cuyas pendientes se acerquen más al límite inferior de estas clases que es el 25% y siempre y cuando se ejecuten prácticas culturales intensas de conservación (siembras en contorno, barreras vivas, coberturas muertas y uso intensivo de abonos orgánicos en todos sus formas), complementadas con obras de desvío de aguas de escorrentía (zanjillas, canales).

**AGRICULTURA CON CULTIVOS DENSOS (ACD):** Debido a su sistema radicular, al macollamiento y a que no requieren la remoción frecuente de la tierra porque ésta sólo se lleva a efecto en la fase de establecimiento del cultivo, las plantaciones densas (pastos de corte, caña panelera, bambú, guadua) constituyen una buena cobertura vegetal protectora. Los cultivos densos se deben llevar a efecto con suficiente abono orgánico, evitando el uso del azadón, desviando las aguas de escorrentía y utilizando técnicas agronómicas para incrementar la producción.

**CULTIVOS SILVO - AGRÍCOLAS (BSA):** Consiste este sistema protector en una combinación de árboles con cultivos permanentes como el café y transitorios como maíz, frijol yuca, etc. En el cinturón térmico frío se pueden diseñar sistemas de producción en los que los cultivos semilimpios se siembran entre fajas amplias de pasto (imperial, king gras), para evitar pérdidas de suelo por escorrentía. Dicho de otra manera, el tipo de utilización de la tierra armoniza la agricultura y los árboles permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha en ciertas áreas, las cuales se quedan desprovistas de vegetación durante períodos generalmente cortos, en medio de las áreas cubiertas con árboles en forma permanente. En las zonas cultivadas hay remoción

2000.02

frecuente de la tierra, como es obvio.

**CULTIVOS AGRO - SILVO - PASTORILES (BAS):** Este sistema tiene un componente más que el anterior porque se introducen áreas con pastos y forrajes como cobertura

para el sostenimiento del ganado. En síntesis, en este modelo protector se armonizan la agricultura, los árboles y los pastos permitiendo la labranza, la siembra y la recolección de la cosecha en áreas seleccionadas y por períodos largos como en el caso del pastoreo, dentro de los cultivos (generalmente permanentes: frutales) y entre los árboles, pero sin dejar la tierra desprovista de vegetación. En el cinturón térmico medio se encuentran las mejores posibilidades para desarrollar estos sistemas combinados de tres componentes (Por ejemplo: cítricos - pastos - nogal cafetero; tomate de árbol - pastos - eucaliptos; bambú- pastos frutales varios).

**CULTIVOS SILVO - PASTORILES (BSP):** Consiste este sistema en la combinación de árboles con pastos y forrajes lo cual asegura una cobertura vegetal protectora permanente ya que no se requiere remover frecuente ni continuamente la tierra. Las áreas para pastoreo se deben seleccionar en los sectores menos pendientes de las unidades agrológicas aptas para este sistema combinado; el pastoreo puede ser permanente o rotativo dentro y entre los árboles. Algunos ejemplos de sistemas silvo-pastoriles son: pasto - nogal cafetero; pasto - eucalipto y pasto - árboles frutales de porte alto (guamos, aguacate).

**PLANTACIONES PRODUCTORAS (BPU):** Se incluyen dentro de esta unidad de uso las plantaciones de árboles nativos y/o introducidos que se siembran con fines comerciales y, por lo tanto, hay períodos relativamente cortos en los cuales se hace aprovechamiento o entresaca que deja áreas determinadas desprovistas de cobertura vegetal; sin embargo, en estos lapsos la tierra está protegida por las raíces, los tocones de los árboles y el sotobosque, hasta que la nueva plantación comienza a crecer y a desarrollarse.

**PLANTACIONES PRODUCTORAS - PROTECTORAS (BPC):** Este tipo de cobertura permanente está constituida por plantaciones heterogéneas de árboles nativos y/o introducidos (pinos, cipreses, eucaliptos, acacias), cuyas tasas de crecimiento y valor son diferentes. La cobertura ofrece protección continua a la tierra por la combinación de árboles y sotobosque, aún en los períodos relativamente cortos en los que se ejecuta tala selectiva, que deja desprovistas de árboles pequeñas áreas. Esta clase de uso no remueve en forma continua y frecuente la tierra.

**PLANTACIONES PROTECTORAS (BPP):** Este sistema de máxima protección al suelo está conformado por los bosques naturales primarios existentes en la región, incluyendo pequeños relictos de los mismos. Las plantaciones protectoras no permiten la remoción de la tierra, ni la eliminación de la cobertura vegetal, por períodos largos, a excepción de las pequeñas áreas de enriquecimiento o aprovechamiento.

**PASTOREO (GPA):** Este uso no requiere la remoción frecuente de la tierra, ni la deja desprovista de una cobertura vegetal protectora en ningún momento, pero en ciertas épocas tiene que soportar sobrecarga de animales por lo que se pueden generar procesos de deterioro. Si esto sucede en las estaciones de mayor humedad, el fenómeno erosivo se acelera. De hecho, la ganadería en libre pastoreo puede ocasionar



2000.02

erosión en la región cuyas marcas más evidentes son las terracetas denominadas, en este caso, "patas de vaca". En este sentido es necesario tener en cuenta que los suelos derivados de cenizas volcánicas tienen, en condiciones similares de pendiente y profundidad efectiva, una vulnerabilidad mayor que la de los suelos originados a partir de otros materiales litológicos y, por lo tanto, el pastoreo debe ser

hecho con las más rigurosas medidas de conservación. Algunos ejemplos de pastos son el kikuyo, los rye grasses, el imperial y el king grass; estos dos últimos se utilizan como pastos de corte.

## **Artículo 234.5. Glosario de Términos Sociales**

**DEMOGRAFÍA:** Es el estudio del comportamiento de la población en una determinada región, municipio, vereda o sector.

**Necesidades Básicas:** Son aquellas necesidades que por su orden en el desarrollo de comunidades, ocupan el primer lugar. Es decir, son indispensables para el desarrollo físico y mental de los seres humanos. Los teóricos sociales han denominado a estas necesidades como “servicios colectivos”, que son los que en última instancia, deben satisfacer a cualquier sociedad para poder garantizar un nivel de vida básico, donde sea posible el desarrollo integral del individuo.

**SISBEN:** Es el Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios del régimen subsidiado, con el fin de focalizar a la población más pobre y vulnerable de las comunidades y poder conceder los subsidios a la solución de las necesidades más apremiantes, como son: agua, alcantarillado, aseo, energía, teléfono, vivienda, salud, educación. El principal instrumento para poder identificar dicha población lo constituye la estratificación socio – económica y, posteriormente, la aplicación de la encuesta SISBEN, que permite focalizar a la población más vulnerable y sus necesidades más urgentes y la prioridad en el gasto social.

**CALIDAD DE VIDA:** La calidad de vida es la resultante histórica de la forma como los seres humanos se relacionan en procura de la satisfacción de sus necesidades. Estas necesidades pueden ser materiales y no materiales. Las primeras son de subsistencia y autoconservación y demandan satisfacciones; las segundas son individuales, de naturaleza cualitativa, como el afecto, la libertad, la creatividad, la participación, la solidaridad, la identidad, etc.

**CENTROS INTEGRADOS DE DESARROLLO HUMANO:** Son unidades descentralizadas de la Administración Municipal, localizadas en una vereda o en un barrio núcleo, de integración geográfica, cultural, vial y de intereses comunes, para la atención de los habitantes de un grupo de veredas o de barrios, en servicios de educación, salud, recreación, organización comunitaria, jurídico, etc., bajo la coordinación y presencia del Gobierno Local y de las entidades públicas y privadas asentadas en el municipio o la región, con el fin de hacer presencia directa y optimizar el recurso humano, haciendo efectiva la real unión Administración - comunidad. Estos centros integrados pueden tener características urbanas, en donde se presenten diversos usos del suelo, como: habitacional, institucional, deportivo, cultural, de protección y conservación ambiental, comercial, mixtos, entre otros,

2000.02

posibilitando un modelo de desarrollo y de ocupación que responda a la creciente demanda de calidad de vida de los habitantes urbanos y rurales, respondiendo a necesidades básicas insatisfechas de los pobladores de un grupo de barrios o de veredas. Estos centros surgen como alternativa para mitigar y compensar las debilidades presentadas en las comunidades más vulnerables.

**INDICADOR DE CALIDAD DE VIDA:** Es una unidad de medida que permite tener una visión general y un cierto grado objetivo de realidad prevista y concreta de los niveles de vida de las comunidades.

**SERVICIOS BÁSICOS DOMICILIARIOS:** Son aquellos servicios que se consideran indispensables para el normal desarrollo de una comunidad y están representados por el agua, el alcantarillado, el aseo, la energía, el teléfono y el gas.

**SERVICIOS BÁSICOS SOCIALES:** Son aquellos que, aunque no son indispensables, sí se constituyen en necesarios para el normal desarrollo del individuo y la comunidad y son principalmente la educación, la salud, el deporte, la cultura y la recreación.

**SERVICIOS BÁSICOS COMPLEMENTARIOS:** Hacen referencia a los que complementan los anteriores, como plazas de mercado, ferias de ganado, mataderos.

**EQUIPAMIENTO SOCIAL:** Es aquel grupo de construcciones y bienes materiales de los que dispone una comunidad, para poder lograr el desarrollo integral de cada uno de los individuos que la componen. Generalmente están representados por centros educativos, placas polideportivas, salones comunales, parques infantiles, etc.

**ORGANIZACIÓN SOCIAL:** Es la forma como las personas y las comunidades se agrupan para emprender acciones tendientes a mejorar y solucionar las diferentes problemáticas que se presentan al interior de ellas. La organización es de suma importancia para el desarrollo de una comunidad. La capacidad organizativa y solidaria de grupo se traduce en una mejor calidad de vida de la comunidad. Estas sirven de puente entre ellas y la Administración, de la cual deben recibir todo el apoyo, para el fortalecimiento y beneficio de los sectores sociales.

**PARTICIPACIÓN COMUNITARIA:** Es la intervención consciente y decidida de un individuo o de la comunidad, en las diferentes actividades de la Administración Municipal u otro evento, con el fin de mejorar, fortalecer y ejecutar los proyectos que ella emprenda. La participación comunitaria democratiza y enriquece las Administraciones en el logro de los objetivos propuestos. La participación comunitaria es uno de los propósitos más importantes que puede emprender una sociedad que decida liderar su propio desarrollo.

## **TITULO 2. PLAN VIAL DIRECTOR**

### **CAPÍTULO 1. DE LA NOMENCLATURA**

#### **ARTÍCULO 235. Identificación de las Vías**

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

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

#### **ARTÍCULO 236. Nomenclatura Vial**

Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio el costado suroccidental del Parque Principal, en el cruce de la calle 10 con la carrera 10.

##### **Artículo 236.1. Calles**

Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 10 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

##### **Artículo 236.2. Carreras**

Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 10 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

##### **Artículo 236.3. Transversales**

Se denomina transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas (Orientación oriente-occidente).

Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo con las del sector.

#### **Artículo 236.4. Diagonales**

Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur-norte). Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

#### **Artículo 236.5. Senderos**

Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.

#### **Artículo 236.6. Pasaje Comercial**

Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a locales comerciales internos o cruzar de una vía a otra.

#### **Artículo 236.7. Numeración de Calles y Carreras**

La numeración de calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente, un apéndice alfabético de máximo dos literales.

#### **Artículo 236.8. Numeración de Transversales y Diagonales**

Las transversales y diagonales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

#### **ARTÍCULO 237. Nomenclatura Catastral**

Está determinada por la asignación única del número de identificación por manzana y el número único consecutivo de cada predio al interior de cada manzana. Estos códigos en conjunto con la identificación del Municipio y la clasificación del suelo, generan el código catastral y es asignado por la Oficina de Catastro Municipal.

#### **Artículo 237.1. Numeración de Manzanas**

Las manzanas se numeran con la asignación única de un número de identificación por manzana, el cual será consecutivo a partir de 001 en atención al orden de formación

### **Artículo 237.2. Numeración de Lotes**

Los lotes se numerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 01.

### **ARTÍCULO 238. Nomenclatura Urbana**

La asignación de nomenclatura urbana en lo relativo a numeración de edificios, numeración interna de edificaciones, y numeración de pasajes y centros comerciales se hará de acuerdo a lo establecido en los siguientes artículos.

### **Artículo 238.1. Numeración de Edificios**

La numeración de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros desde el borde anterior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

### **Artículo 238.2. Numeración Interna de Edificaciones**

La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo anterior.
- Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero se asigna S1, S2, S3 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente, siendo S1 el nivel subterráneo más cercano al nivel de la vía.



El orden de las destinaciones internas se establece tomando como base el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y, a partir de él, en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el o los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

**Parágrafo.** La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

### **Artículo 238.3. Numeración de Pasajes y Centros Comerciales**

La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes comerciales públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso en forma establecida en el Artículo “Numeración de Edificios” y numerando luego las destinaciones internas según el Artículo “Numeración Interna de Edificaciones”.

### **ARTÍCULO 239. Criterios para la Asignación de Nomenclatura**

Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas que estipula la Oficina de Planeación Municipal.

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

### **ARTÍCULO 240. Competencia**

El Municipio a través de la Oficina de Planeación Municipal, será la única Entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales.

**ARTÍCULO 241.** Especificaciones de las Placas de Dirección Vial y Toponimia

Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio deberán tener las especificaciones determinadas por la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 241.1. Señalización Urbana**

De conformidad con el artículo relativo a “Competencia”, la Oficina de Planeación Municipal será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana.

**ARTÍCULO 242.** Colocación de Placas para Edificaciones

Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por la Oficina de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.
- Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

**ARTÍCULO 243.** Bases para la Asignación de Nomenclatura

La Oficina de Planeación Municipal tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

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

**ARTÍCULO 244.** De la Nomenclatura Actual

La Oficina de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio.

**Parágrafo.** Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones

2000.02

contempladas en este Acuerdo y bajo la supervisión de la Oficina de Planeación Municipal.

#### **ARTÍCULO 245.** Cambios de la Nomenclatura

Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por la Oficina de Planeación Municipal, al menos dos (2) meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal una vez que firme la Resolución respectiva; ésta y su exposición de motivos se fijará en lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo 1.** El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la Resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Oficina de Planeación Municipal.

**Parágrafo 2.** Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Oficina de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

#### **Artículo 245.1.** Responsabilidad de los Propietarios

Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

**Parágrafo 1.** Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

**Parágrafo 2.** La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerequisite para la obtención de las matrículas correspondientes de Servicios Públicos.

## **CAPÍTULO 2. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA**

#### **ARTÍCULO 246.** Diseño de las Vías

El municipio, a través de la Oficina de Planeación, aprobará el diseño urbano de las vías y establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales. La Secretaría de Planeación y desarrollo territorial aprobará las especificaciones de construcción y verificará su ejecución. El municipio establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales.

**Parágrafo 1.** Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Oficina de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

**Parágrafo 2.** En todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante la Oficina de Planeación los planos detallados que contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías.

### **Artículo 246.1. Diseño de Vías Colectoras -Secundarias- y de Servicio -Terciarias-**

Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

**Parágrafo 1.** La Oficina de Planeación Municipal podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

**Parágrafo 2.** Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

### **Artículo 246.2. Diseño de Rasantes**

El empalme de la rasante de dos vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando 10 metros desde el borde de la calzada de la vía de empalme o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

### **ARTÍCULO 247. Especificaciones y Secciones Mínimas de las Vías**

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben respetarse en todo diseño vial en el Municipio.

### **Artículo 247.1. Dimensión Mínima Vial**

La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos

2000.02

carriles de circulación de al menos 3.0 m cada uno; si se trata de una vía primaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de 7.0 m (dos carriles de 3.50 m cada uno). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de 6 m.

## **Artículo 247.2. Especificaciones para Vías Urbanas**

Las especificaciones mínimas y la sección total mínima de la vía para vías urbanas son las siguientes:

### **a. Vías Arterias (Primarias)**

Item	Especificación
Calzada mínima	7 m
Sección Pública mínima	12 m
Andenes a cada lado	1.2 m cada uno
Zona verde a cada lado	1.3 m cada uno
Pendiente longitudinal máximo	12 %
Pendiente transversal mínimo	1 %

### **b. Vías Colectoras (Secundarias)**

Item	Especificación
Calzada mínima	6 m
Sección Pública mínima	10.4 m
Andenes a cada lado	1.2 m cada uno
Zona verde a cada lado	1 m cada uno
Pendiente longitudinal máximo	16 %
Pendiente transversal mínimo	1 %

### **c. Vías de Servicio (Terciarias)**

Item	Especificación
Calzada mínima	4 m
Sección Pública mínima	10.4 m
Andenes a cada lado	1.2 m cada uno
Zona verde a cada lado	2 m cada uno
Pendiente longitudinal máximo	16 %
Pendiente transversal mínimo	1 %

### **d. Vías Peatonales**

Item	Especificación
Sección Pública mínima	8.4 m
Andenes a cada lado	1.2 m cada uno

Zona verde central	6 m cada uno
--------------------	--------------

**Parágrafo 1.** Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos, o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

**Parágrafo 2.** Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas, con excepción de las secundarias y terciarias en programas de “Vivienda de Interés Social” o “Vivienda de Interés Prioritario”, donde sólo se exigirá para la entrega al Municipio la subbase y base debidamente conformadas.

**Parágrafo 3.** Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico, sólo es exigible el antejardín para complementar un retiro mínimo de 12 m. entre fachadas.

**Parágrafo 4.** Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones viales del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por la Oficina de Planeación Municipal.

**Parágrafo 5.** En todo nuevo proyecto de construcción en vías ya existentes, será discrecional de la Oficina de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

**Parágrafo 6.** Estas especificaciones podrán ampliarse para proyectos directamente promovidos o construidos por el Municipio, o por propuesta de los particulares interesados, especialmente en los casos de vías especiales (por ejemplo la circunvalar o una avenida).

**Parágrafo 7.** Las secciones viales en el sector céntrico y más antiguo del municipio (que no siempre son uniformes) se regirán por el criterio manejado en el Componente Urbano para definir la sectorización; es decir, de conservar en lo posible la malla existente como patrimonio urbanístico, sin producir nuevos ensanches, como vías que tendrán prioritariamente algunas de ellas un uso semipeatonal. Y, por otra parte, continuando con las referencias que actualmente rigen para otorgar los alineamientos solicitados.

**Parágrafo 8.** Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 m. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3 m.

### **Artículo 247.3. Especificaciones para Vías Veredales**

Las especificaciones mínimas y la sección total mínima de la vía para vías veredales son las siguientes:

Item	Especificación
Calzada mínima	5 m
Sección Pública mínima	9 m
Cuneta, berma o andén (Según el caso)	2 m cada lado
Retiro mínimo al eje de la vía	15 m cada lado
Pendiente longitudinal máximo	12% (casos especiales 16 %)
Pendiente transversal mínimo	1 % Superficie pavimentada
	3 % Superficie afirmada

**Parágrafo.** La superficie o rodadura deberá ser, al menos, afirmada.

### **Artículo 247.4. Vías para Transporte Público Colectivo**

Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener adicionalmente a lo anteriormente estipulado, las siguientes especificaciones mínimas así:

- 1. Calzada Vehicular:** tendrá como mínimo 7 m. (dos carriles)
- 2. Radio Mínimo:** Será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.) de la velocidad de diseño y del peralte, y será definido en cada caso por la Oficina de Planeación Municipal.
- 3. Pendiente Longitudinal Máxima:** 12%
- 4. Bahías:** Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de 300 m. entre ejes centrales.

**Parágrafo 1.** Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m. y una longitud mínima de diez metros (10.00 m.) y una distancia mínima a la esquina de 30 m. en la zona urbana; y una longitud mínima de veinte metros (20.00m.) en la zona rural; incluyendo un área adicional de entrada y salida, sin interrumpir andenes en el caso de existir o estar proyectados.

**Parágrafo 2.** Las bahías de desaceleración, de descargue de carga y pasajeros, las glorietas e intercambios viales, se definirán en el terreno.



### **Artículo 247.5. Vías sin Salida**

Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de 16 m. con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de 9 por 18 m., siendo los 18 m. paralelos al eje de la vía.

**Parágrafo.** La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

### **ARTÍCULO 248. Pendientes Viales**

Sin perjuicio de lo anterior se establece lo siguiente:

- **Pendiente Longitudinal:**
  - La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía.
  - En vías terciarias la pendiente máxima deseable será del doce por ciento (12%).
  - Para otro tipo de vías podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por la Secretaría de Planeación Municipal.
- **Pendiente Transversal:**
  - Superficie asfaltada: 2%
  - Superficie adoquinada: 3%
  - Superficie afirmada: 3%

### **ARTÍCULO 249. Intersección Vial**

Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60 °) y los noventa (90°). En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Oficina de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a 36 m entre ejes contiguos.

**Parágrafo 1.** El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

**Parágrafo 2.** Las rasantes de los ejes de las vías proyectadas deberán en todo caso coincidir con las de los ejes existentes.

## ARTÍCULO 250. Andenes

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

### **Artículo 250.1. Especificaciones de Andenes**

Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones.

1. Ancho libre mínimo de 1.20 m. El andén será igual al aprobado en el proyecto vial; toda reconstrucción de los andenes deberá cumplir esta norma.
2. La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 mt., dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 mt.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas: no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía. Sin perjuicio de lo anterior, para las construcciones nuevas en la zona urbana o de expansión urbana, en las esquinas, los andenes deberán contener depresiones en forma de rampa, con pendientes inferiores al 15%, que posibiliten la circulación de limitados físicos, con un ancho igual al andén; por lo tanto, en las esquinas se interrumpirán las franjas de zona verde y se consolidará en ella, con prolongación de los paramentos la continuidad de los andenes.
4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la pendiente máxima del andén será del ocho por ciento (8%) y la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = 0.64m. (Contrahuella máxima igual a 18cms; huella mínima igual a 28cm).
5. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.
6. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso. (Decreto 1504 de 1998).

**Parágrafo.** Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de

2000.02

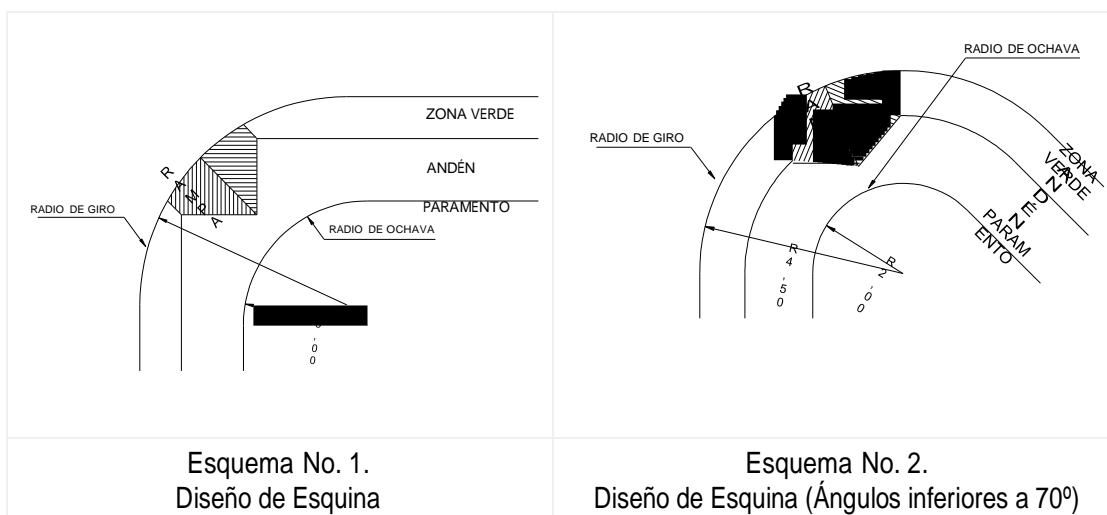
talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas (siempre que contengan una pendiente inferior al 15%) para comunicación peatonal entre el andén y la calzada, en puntos estratégicos para la circulación peatonal. En tal caso, la distancia del área de transición,  $\frac{8}{100}$  cumpliendo con todos los requisitos técnicos y normativos, deberá anexarse a la sección vial.

## **Artículo 250.2. Longitud Máxima de Senderos Peatonales**

La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 m<sup>2</sup>, destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

## **ARTÍCULO 251. Radio de Ochava**

Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín al menos en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción en ochava. El radio mínimo de ochava será de tres (3) metros dentro del paramento del lote. (Ver esquema No. 1). Para ángulos inferiores a 70°, el radio de ochava será de dos metros (2m.) (Ver esquema No. 2).



Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y

2000.02

por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

**Parágrafo.** Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

#### ARTÍCULO 252. Radio Mínimo de Giro

En zonas residenciales el radio mínimo de giro será de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50m) a borde de calzada. En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple, el radio mínimo de giro será de ocho metros (8m.).

El radio de giro sobre la vía nacional en el perímetro urbano sea de 8 metros (8m.)

#### ARTÍCULO 253. Construcción de Reductores de Velocidad

Cuando se construya un reductor de velocidad (resalto) la flecha máxima de la protuberancia o saliente sobre el plano de la superficie del pavimento será de 10 Cm y la longitud mínima a lo largo de la vía 3.70 Mts.

Serán solicitados únicamente por Tránsito Municipal y aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal

### **CAPÍTULO 3. CONSTRUCCIÓN DE LAS VIAS**

#### ARTÍCULO 254. Construcción de las Vías

La construcción de las vías del sistema vial, contenidas en el Plan Vial Director, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que esté afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogiéndose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico, con acabado en pavimento y dotadas con las redes de servicios públicos.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por la Oficina de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afectan un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para Servicios Públicos, de acuerdo con las exigencias de las Secretarías de La Secretaría de

2000.02

Planeación y desarrollo territorial y de Servicios Públicos.

En todos estos eventos el interesado cederá la faja real de la vía o de terreno, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio, considerando la sección vial como la distancia entre paramentos.

Se debe de tener en cuenta los diseños para la estabilidad de los taludes y control de erosiones y deslizamientos producto de las explanaciones, excavaciones y cortes de secciones transversales de taludes en la vía a construir dependiendo de la pendiente y condiciones mecánicas de los materiales del suelo

**Parágrafo.** Entiéndase por “Faja real” de un proyecto vial, la sección total de la faja de terreno que garantice los alineamientos horizontal y vertical del proyecto, por lo que en el proyecto urbanístico se deberán considerar en planta y en sección las áreas correspondientes a estos elementos. En terreno ondulado o montañoso, donde la pendiente transversal del talud sea superior al 50%, se exigirá un aumento de la sección vial, pública o privada, para prever la conformación de taludes, llenos, sobreechancho de las curvas y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud. En este caso se exigirá un retiro adicional de dimensiones superiores a las especificadas. Esta “faja real” no considera el antejardín ya que este se encuentra al interior de la línea de paramento.

#### **ARTÍCULO 255.** Normas de Construcción para Vías

El interesado solicitará a la Secretaría de Planeación y desarrollo territorial quien haga sus veces la interventoría a las vías antes de iniciar labores e informará los avances de obra según cronograma establecido entre las partes. Sin este requisito las obras de urbanismo no serán recibidas por el Comité Técnico de Urbanismo. La Secretaría de Obras públicas o quien haga sus veces podrá exigir el cambio de materiales o técnicas de construcción; en todo caso será la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces quien hará seguimiento e interventoría al desarrollo del trazado urbanístico.

Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Planeación y desarrollo territorial verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la certifique el estado de las vías y quebradas.

#### **Artículo 255.1.** Construcción de un Tramo de Vía Obligada

Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Director, la Oficina de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados empalmes con el resto de las vías.

### **Artículo 255.1. Construcción de la Sección Transversal de una Vía Obligada**

Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es un propietario de área total afectada, o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, 3.50 m.

**Parágrafo.** En ningún caso la construcción parcial de la sección transversal de una vía podrá ser inferior a un carril, que tendrá al menos, tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) y una sección de seis metros (6.00m). En caso de que el desarrollo urbanístico o el Plan Vial Director definan vías contra el lindero de lote sin conservar esta faja, el interesado deberá adquirirla para la presentación del diseño urbanístico.

### **ARTÍCULO 256. Vías de Servicio o Terciarias Paralelas a Vías Principales**

Cuando una vía arteria o principal atraviese o limite un desarrollo urbanístico, se deben diseñar y construir, por parte del interesado, vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la vía regional o circunvalar respectiva. Para la zona de expansión urbana se considerarán también las vías de carácter nacional y departamental.

**Parágrafo.** Se deberá conservar el retiro de 12.00 metros del borde de la vía al paramento de la primer edificación para la construcción de la vía de servicio. En los casos de las vías nacionales y departamentales, el retiro será a partir del exigido para estas vías.

### **ARTÍCULO 257. Puntos y Zonas de Conflicto Vial**

Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en los sistemas viales deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías. Entiéndase como tales los cruces, intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico que se concentrará en ellos, generando traumas en la circulación de vehículos y/o peatones. Son zonas de conflicto vial que presentan amenaza y riesgo por accidentalidad.

### **ARTÍCULO 258. Comité de Proyectos Viales**

Crease el Comité de Proyectos Viales del Municipio, con la función de revisar y adoptar las modificaciones en el Plan Vial Director, el cual será integrado por el Secretario de Planeación, un Representante de Servicios Públicos Municipales, un Representante de la Inspección de Tránsito Municipal, y un Representante del Consejo Territorial de Planeación. El comité será convocado por iniciativa del Secretario de

2000.02

Planeación para atender solicitudes de modificación vial por toda persona interesada en desarrollar un proyecto urbanístico.

**Parágrafo.** Este comité deberá ser reglamentado por el Alcalde Municipal en un plazo de un (1) año a partir de la aprobación del presente Acuerdo.



## TITULO 3. NORMAS GENERALES

### ARTÍCULO 259. Concepto

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

## CAPÍTULO 1. ACCESIBILIDAD, RETIROS E ILUMINACIÓN

### ARTÍCULO 260. Aguas Lluvias

Las aguas lluvias no podrán caer desde pisos superiores directamente a la vía; éstas deberán conducirse por medio de bajantes hasta las redes públicas, y no podrán ubicarse en forma visible sobre la fachada. Los proyectos urbanísticos deberán presentar de manera separada las redes de aguas lluvias y aguas residuales al interior de sus viviendas.

### ARTÍCULO 261. Aleros

En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén (cuando éstos van adosados al paramento) y en segundo piso con la vía. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada. En edificios de tres y cuatro pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

**Parágrafo.** En el área de conservación patrimonial toda construcción, deberá dar continuidad al alero tradicional.

### ARTÍCULO 262. Balcones, Voladizos o Cuerpo Volados

El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y se encuentra en los balcones, marquesinas y parasoles.

No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona de calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta 80 cms. del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.30 m. libres o más. En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

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

**Parágrafo 2.** Los balcones permisibles se deben construir a partir de 1 mt de distancia de los linderos con los predios vecinos.

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

**Parágrafo 4.** El voladizo sobre ochava solo se permitirá a partir de los 4.50 metros de altura.

**Parágrafo 5.** Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados y los balcones permisibles deben respetar los retiros vigentes a las líneas de energía eléctrica establecidos por la Empresa prestadora del servicio de energía.

### **Artículo 262.1. Marquesinas y Parasoles**

En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quieran adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Para las marquesinas y parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

#### **a. Marquesinas**

1. Se permiten únicamente cubriendo el 70 % del andén o el acceso a las edificaciones.
2. Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3 m.; en residencias será la del primer piso con una altura

mínima de 2.50 m. libres.

3. Cubrimiento: Hasta un 70% del ancho del andén, con un máximo de 2 m.
4. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
5. Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.
6. Se permite el cubrimiento del antejardín con marquesinas en lo referente a la zona de circulación de acceso.

#### **b. Parasoles**

1. Cubrimiento del andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta 2 m. con un máximo de 75% de la dimensión del andén.
2. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para subir terrazas o espacio privado en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
3. La altura máxima a la cual debe colocarse es 2.50 m. con relación al nivel del piso.

### **ARTÍCULO 263.    Accesibilidad y    Eliminación de    Barreras Arquitectónicas**

Para los usos comercial (en la modalidad de centros y pasajes comerciales), de servicios, institucional y recreativo, y donde se presente afluencia de público, y en general en el espacio público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos que hagan de este municipio, una ciudad sin barreras.

#### **Artículo 263.1. Aplicación de las Normas de Accesibilidad al Espacio Público, a los Edificios de Uso Público y a la Vivienda**

En atención a lo establecido en el artículo 62 del Decreto 1469 de 2010 los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361

2000.02

de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

#### **ARTÍCULO 264.** Cerramiento de Lotes (o Lotes sin Edificar)

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 m., dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector.

El muro debe de ser aprobado por la secretaría de planeación, según la dimensión deberá tener el confinamiento y cumplir las especificaciones técnicas recomendadas por planeación para la seguridad de los ciudadanos

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

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

#### **Artículo 264.1.** Lotes en Proceso de Construcción o Demolición

Esta clase de predios, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes; se deberán además presentar las protecciones para evitar la caída de material sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

**Parágrafo 1.** Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, amerita dejar los ensanches. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

#### **ARTÍCULO 265.** Cubiertas

Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, fibrocemento, shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía. No se admiten cubiertas en asbesto cemento, este material podrá emplearse para destinaciones diferentes a vivienda, con un acabado en pintura, y que no quede a la vista. Se admiten losas como cubierta hasta el 40% del área construida del piso inmediatamente inferior en la parte trasera. La cubierta del último piso (tercero o cuarto según corresponda) debe ser en techo de alguno de los materiales mencionados, no en losa.

## ARTÍCULO 266. Escaleras

En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella al igual a 64 centímetros. Contrahuella máxima igual a 18 cm. Huella mínima 28 cm.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de 1 m, sea ésta diseñada en uno o varios tramos. Para más de una vivienda, será de 1.20 mt.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos. No se permitirá el arranque de escaleras contra fachadas en el caso de la vivienda unifamiliar.
5. Las escaleras generales internas en vivienda unifamiliar serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón.
6. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más separadas como lo permita el diseño arquitectónico.

El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará de acuerdo a la tabla siguiente:

Uso o Destinación	Especificación
Sitios de Reunión (Asambleas, Auditorios, Salas de Concierto, Salones de Baile, Templos, Tabernas, Bares, Salas de Cine)	1mt <sup>2</sup> por persona
Educacional	2 mt <sup>2</sup> por persona
Laboratorios	4.5 mt <sup>2</sup> por persona
Deportivo en General (Gimnasios, Bolos, Patinaje, Billares)	3 mt <sup>2</sup> por persona
Comercial	5 mt <sup>2</sup> por persona
Restaurantes	2 mt <sup>2</sup> por persona
Oficinas, Bancos, Bibliotecas	8 mt <sup>2</sup> por persona
Asistencial (Clínicas, Asilos, Internados)	8 mt <sup>2</sup> por persona

Residencial y Hoteles	10 m <sup>2</sup> por persona
Industrial	16 m <sup>2</sup> por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores será determinado por 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.

7. Ancho de escalera: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 mt); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 mt y se incrementará en diez cm. por cada 50 personas adicionales a las 300.
8. Las escaleras serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón. Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, menores a 2.50 mt de ancho y no podrán ser la única forma de evacuación.

#### **ARTÍCULO 267.** Salidas y Circulaciones Internas

El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 mt para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 mt.

#### **Artículo 267.1.** Número de Salidas según Tipo de Espacio

La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

Tipo de Espacio	Especificación
Sótanos	2 salidas
Local en primer nivel exterior (Ocupación inferior a 300 personas)	1 salida
Local en primer nivel exterior (Ocupación superior a 300 personas)	2 salidas
Local en primer nivel interior (Ocupación inferior a 200 personas)	1 salida (Comunicada directamente a un pasaje o salida general)

Local en primer nivel interior (Ocupación superior a 200 personas)	2 salidas (Comunicadas directamente a un pasaje o salida general)
Espacios en general (Ocupación superior a 600 personas)	3 salidas
Espacios en general	4 salidas
(Ocupación superior a 1000 personas)	

**Parágrafo 1.** La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 mt; sólo podrá incrementarse hasta 90 mt si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

**Parágrafo 2.** Las salidas de emergencia permanecerán sin seguro siempre que funcione el establecimiento y funcionarán permitiendo la circulación de adentro hacia fuera; si el establecimiento no tiene salida de emergencia, el acceso deberá cumplir con condiciones de evacuación efectivas.

## **Artículo 267.2. Rampas de Uso Peatonal**

Las rampas peatonales deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Item	Especificación
Pendiente Máxima	11%
Ancho Mínimo	1.20 m
Material de Acabado	Antideslizante
Longitud Máxima por Tramo	9 m
Rellano o Descanso Mínimo	1.50 m
Altura Pasamanos	0.90 m

## **ARTÍCULO 268. Iluminación y Ventilación**

Toda construcción que se proyecte en el Municipio deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación directa y natural a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

## **ARTÍCULO 269. Muros Medianeros**

Son los muros utilizados por dos edificaciones, son conocidos también como muros lindero.



2000.02

**ARTÍCULO 270. Sección de Vías**

Para edificaciones a partir de tres (3) plantas se deberá contar con una sección de vía de 10.4 mt; en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso. En edificaciones de 4 pisos en la Zona de Actividad Múltiple, la sección mínima de vía será en los últimos pisos de 12 mt.

**Parágrafo 1.** Cada nueva edificación que se presente en la zona urbana continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio empalme con el de los predios vecinos, prolongándose al menos 1 mt después del empalme con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

**Parágrafo 2. Antejardines.** Excepto en la Zona de Actividad Múltiple toda edificación de 4 pisos o más deberá disponer áreas para antejardín; estas áreas deberán ser dispuestas también por las construcciones de cualquier tipología en zonas con tratamiento de desarrollo al interior del suelo urbano y en suelo de expansión urbana. Para edificios de 4 pisos o más, se exigirá un retiro de 5 mt, el antejardín será en zona verde y abierto y hará parte de las áreas comunes de la copropiedad.

Los lotes en esquina en las zonas de expansión urbana, deberán garantizar un área adicional de lote que garantice el antejardín por cada costado, sin perjuicio del área útil del predio.

El área destinada como antejardín no podrá ser cubierta excepto en las áreas determinadas para el acceso a manera de marquesinas.

**ARTÍCULO 271. Semisótanos**

Se considera semisótano el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 mt con relación al nivel de andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de andén, zona verde o antejardín.

**Parágrafo.** Se podrá destinar para uso residencial o como parqueadero y afectará los índices de construcción y ocupación y generará impuesto de delineación.

**ARTÍCULO 272. Estructura Sismorresistente**

Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, con diseños firmados por

2000.02

Ingeniero Civil debidamente registrado en la Oficina de Planeación Municipal.

La Secretaría de Planeación Municipal se abstendrá de aprobar los proyectos o planos de construcción que no cumplan con las normas señaladas en esta Ley o reglamento.

#### **ARTÍCULO 273.** Patios y Vacíos

En la edificación de viviendas con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de 3 mt para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 mt por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de 2 mt y el área mínima 4 m<sup>2</sup>. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 mt y el área mínima 6.25 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo 1.** Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 mt en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

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

#### **ARTÍCULO 274.** Puertas y Ventanas

En los sectores de conservación patrimonial se exigirá la instalación de cerrajería en madera en combinación con hierro forjado y no se permitirá la instalación de cortinas metálicas. En ningún sector del Municipio las puertas y ventanas podrán abrir hacia afuera. El ancho mínimo de una puerta de acceso a vivienda será de 0.90 metro. Cuando un ambiente esté iluminado solo por una ventana, esta deberá garantizar un vano de por lo menos 1.00 m<sup>2</sup>.

#### **ARTÍCULO 275.** Servicios Públicos Domiciliarios

Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad específica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Toda construcción mayor de un piso deberá disponer de al menos un tanque de 500 lts. para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda; los

2000.02

cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública; ni podrán observarse sobre el plano de fachada.

- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada.
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

**Parágrafo 1.** Es responsabilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios certificar en la zona urbana y de expansión urbana la posibilidad de conectar una nueva construcción a la red correspondiente; no cumplir este requisito será motivo para la negación de la licencia de construcción.

**Parágrafo 2.** En la zona rural la certificación de acueducto será responsabilidad de la Junta Administradora del Acueducto e incluirá en el juego de planos para aprobación el diseño de pozo séptico.

**Parágrafo 3:** Tanto en la zona urbana como rural, los operadores de los acueductos darán especial énfasis al cumplimiento del programa de uso eficiente y ahorro del agua de acuerdo a la normativa vigente Ley 373 de 1.997, en el que se deben realizar acciones, programas y proyectos, que deben estar incluidos en el plan quinquenal.

#### ARTÍCULO 276. Seguridad Contra Incendios

Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de 2 pisos o aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, industria, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a cincuenta (50) personas en total, deberá disponer de una red contra incendios, con boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y un gabinete contra incendio (Manguera de mínimo 15 mt que sea suficiente para la distancia máxima a recorrer, llave de paso de una (1) pulgada de diámetro y un hacha), como mínimo uno cada 2 pisos, ubicado en los descansos de las escaleras; ningún punto de estas edificaciones estará más de 30 mt de una estación de manguera.
3. Toda edificación o local comercial, inferior a los descritos en el numeral anterior, destinada a la de reunión de personas, educación, comercio, recreación, deberá disponer como mínimo de un gabinete contra incendios (Extintor multiuso y un hacha) en lugar visible y de libre acceso.

2000.02

4. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
5. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura. Para tal fin se deberán instalar puertas contrafuego.
6. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

**Parágrafo. Construcción de muros cortafuego.** Los muros linderos o medianeros deberán sobresalir en altura con relación a edificaciones contiguas en una altura de tres (3) hiladas por encima de la cubierta, deben disponer de un acabado acorde con la fachada y deberán, al menos ser revocados; en todos los casos se exigirá el color como acabado final y no podrán disponer de vanos. En ningún caso podrán aparecer vigas y losas sobresalientes; el lagrimal debe estar inclinado hacia el interior del lote. Para las edificaciones multifamiliares, los muros cortafuego deberán delimitar cada apartamento; en centros o conglomerados comerciales se deberá garantizar por lo menos cada tres (3) locales, con las mismas características.

### **Artículo 276.1. Ascensores**

Toda edificación en altura que exceda de 5 niveles o 15 mt, a partir del nivel de ascenso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor. Para la aplicación de este artículo no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

### **ARTÍCULO 277. Retiros Obligatorios**

En virtud de lo establecido en la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las distancias de retiro de las edificaciones sobre las vías, áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, y las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos se consideran espacio público.

Los inmuebles a que hace referencia este Artículo, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza y uso a la satisfacción de necesidades colectivas, por consiguiente y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso.

### **Artículo 277.1. Retiros a Vías**

Las construcciones en el municipio deberán respetar los retiros mínimos al eje de las vías de conformidad lo establecido en la en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 4066

## **Artículo 277.2. Retiros a Corrientes Hídricas y Nacimientos**

Serán establecidos en atención a lo consignado en el Acuerdo 251 de 2011 “Por medio del cual se fijan Determinantes Ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia, jurisdicción de Cornare”, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1. Ronda Hídrica.** Es un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de protección (Fp) y las áreas de protección y conservación ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

**Parágrafo 2. Faja de Protección (Fp).** Corresponde a la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, con un ancho de hasta treinta metros, de propiedad del Estado, salvo derechos adquiridos previo a la expedición del Decreto Ley 2811 de 1974.

**Parágrafo 3. Área de Protección y Conservación Ambiental (APC).** Es la zona contigua a la faja de protección señalada en el literal d) del Decreto Ley 2811 de 1974, la cual contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

### **Artículo 277.2.1. Retiros a Corrientes Hídricas en Suelo Urbano y de Expansión Urbana**

Para el caso del Municipio en cuanto a las principales corrientes hídricas, en lo que respecta a la Quebrada El Edén y el transecto urbano del Río Piedras, se poseen los estudios hidrológicos e hidráulicos de la primera de ellas, que trazan claramente las manchas de inundación, los cuales fueron entregados por Cornare en su momento.

Para el caso de la Quebrada El Edén esta zona se encuentra delimitada en el “Estudio y determinación de las manchas de inundación de la Quebrada El Edén y sus quebradas afluentes”. Se define como la franja de terreno incluyendo el cauce actual de la quebrada, necesaria para evacuar el caudal de la creciente de cálculo; en otras palabras, la correspondiente a un período de retorno de 100 años. Para delimitarla, se tomará la mayor restricción entre: 1) Zona del borde exterior o canal de desagüe intenso, en la cual el caudal no alcanza a ocupar el ancho completo de la planicie de inundación estudiada aquí, y que se encuentra definido en cada sección transversal para un período de retorno de 100 años. 2) Un retiro mínimo

2000.02

obligatorio de 15 mt a cada lado, a partir del contorno definido por la creciente con un período de retorno de 100 años.

Para el caso del Río Piedras especialmente en su trayecto urbano se deberá realizar en el corto plazo el Estudio Hidrológico para la Determinación de sus Manchas de Inundación. Inmediatamente se apruebe dicho estudio, se acogerá tal delimitación.

A fuentes canalizadas se establece un retiro de 10 mt desde el borde de la canalización.

Los retiros a corrientes de agua en el suelo urbano y de expansión urbana son:

Retiros de la Red Hídrica en Suelo Urbano y de Expansión Urbana	
Tipo de Fuente	Retiros (mts)
Río Piedras - Tramo urbano	30
Quebrada El Edén - Tramo urbano	15
Caños Progresar y Entrada de La Ceja	10

**Parágrafo.** De conformidad con lo dispuesto en el literal d) del Artículo 83, del Decreto Ley 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, las áreas de protección hídrica de las demás corrientes hídricas en el municipio tendrán una faja de retiro de uso público “paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho”, contados a partir del cauce natural, definidos en el Artículo 11 del Decreto 1541 de 1978, o la norma que lo modifique, sustituya o derogue o de acuerdo con el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare donde se fijan las determinantes ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos.

## **Artículo 277.2.2. Retiros a Corrientes Hídricas en Suelo Rural**

La determinación de la ronda hídrica para la zona rural del municipio se efectuará mediante el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el cual hace parte integral del mismo.

Los retiros a corrientes localizadas en el suelo rural son:

Retiros de la Red Hídrica en Suelo Rural	
Tipo de Fuente	Retiros (mts)
Río Piedras	Según Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare (Mínimo 30)
Fuentes Abastecedoras de Acueductos	Según Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare (Mínimo 30)



Otras Fuentes Rurales	Según Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare
-----------------------	--

**Parágrafo 1.** Para efectos de la determinación de las Zonas de Alta Susceptibilidad a la Inundación (SAI), a que se refieren en la matriz, se adopta como criterio para la delimitación de las mismas, aquella asociada al período de retorno correspondiente a los 100 años ( $Tr=100$ ), para aquellos casos en los que existan estudios, cuando no existan tales, la misma podrá ser delimitada mediante fotointerpretación y trabajo de campo o estudios hidrológicos e hidráulicos o estudios geológico-geomorfológicos.

**Parágrafo 2.** Para efectos de la determinación de las Zonas de Alta Susceptibilidad a la Torrencialidad (SAT), cuando no existan estudios, podrá ser delimitada mediante fotointerpretación y trabajo de campo o estudios tanto hidrológicos e hidráulicos como estudios geológico-geomorfológicos.

**Parágrafo 3.** En el caso de las corrientes hídricas principales y las fuentes abastecedoras de los acueductos urbanos y rurales se exigirá un retiro mínimo de 30 mt desde el borde cuando el cálculo de este, por medio del Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, sea inferior.

### **Artículo 277.2.3. Retiros a Nacimientos**

Los nacimientos o manantiales corresponden a aquellos lugares donde brota el agua a la superficie conformando posteriormente un cauce natural; estos nacimientos pueden ser puntuales o de anegamiento, dependiendo respectivamente de si la boca de producción es claramente identificable o si ésta es difusa.

Se identificará como nacimiento además del lugar en el cual se encuentra el afloramiento (boca de producción), la zona de encharcamiento caracterizada por la presencia de superficies húmedas, y vegetación riparia.

Con el fin de proteger los nacimientos de agua, es necesario, conservar además de la zona de afloramiento y encharcamiento una franja adyacente de precaución o amortiguamiento proporcional a su magnitud.

Retiros a Nacimientos	
Tipo de Fuente	Retiros (mts)
Nacimientos	Según Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare (Mínimo 100)

**Parágrafo 1.** El retiro a nacimientos se calculará por medio del Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare. En cuanto al Área de Protección Hídrica a nacimientos de agua, esta se calculará teniendo en cuenta las geoformas de las llanuras aluviales, llanuras torrenciales y depósitos aluviales.



**Parágrafo 2.** Cualquier uso deberá respetar como mínimo estos retiros, las áreas de retiros son consideradas de protección y es responsabilidad del propietario su conservación, protección y reforestación.

**Parágrafo 3.** Los retiros a nacimientos de las fuentes hídricas pueden variar por las condiciones de los terrenos, por lo tanto pueden ser objeto de visita para verificación y/o rectificación, caso en el cual dicha variación estará sujeta a la metodología establecida en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare.

**Parágrafo 4.** Cuando el área de protección hídrica a un nacimiento afecta los predios ubicados en una vertiente diferente, los dueños de los mismos deben solicitar la realización de una visita técnica por parte de los funcionarios de la dependencia competente del municipio para su verificación y posterior desafectación a través de un acto administrativo debidamente motivado, previo concepto técnico y verificación en el Sistema de Información Geográfico (SIG).

#### **Artículo 277.2.4. Objetivos del Establecimiento de Rondas Hídricas**

Según el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el establecimiento de las rondas hídricas se hace con el propósito de cumplir las siguientes funciones:

- Disminuir la erosión superficial y de orillas de ríos y quebradas.
- Evitar el aporte de sedimentos a las fuentes hídricas.
- Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones y a las avenidas torrenciales.
- Reducir la fuerza de la escorrentía.
- Facilitar los procesos de infiltración y percolación.
- Actuar como filtros para reducir la contaminación.
- Regular la afluencia de agua a los cauces.
- Respetar el papel ecológico que desempeñan las zonas riparias con su biota asociada, procurándoles un corredor lineal continuo.
- Favorecer su función como zonas de carga y de almacenamiento.
- Mejorar el valor recreativo de las riberas.
- Propiciar la creación de microclimas frescos y húmedos alrededor de las fuentes de agua en meses cálidos.
- Facilitar su papel como flujo de conectividad y continuidad posibilitando el movimiento de especies entre diferentes hábitats.
- Aprovechar el espacio público y recuperar el paisaje.
- Propiciar el equilibrio del recurso hídrobiológico.

### **Artículo 277.2.5. Reglas de Manejo de las Rondas Hídricas**

Según el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, las reglas de manejo de las rondas hídricas son las siguientes:

- a. Para la Subregión Valles de San Nicolás rige el acuerdo 250 de 2011 el cual establece como zonas de protección las pendientes superiores al 75%, por lo tanto en esta subregión las zonas de retiros con estas pendientes (escarpes, laderas y colinas altas), también corresponden a la Ronda Hídrica.
- b. En todos los casos se respetarán en su totalidad, los recursos naturales, nichos biológicos o biodiversidad identificada en cualquier tramo de la fuente como de alto valor ambiental.
- c. En todos los casos deberá respetarse el corredor biológico cuando éste exista y así mismo los manejos a establecer en las áreas de retiro favorecerán su conformación y conservación.
- d. Cuando se determine alta susceptibilidad a la erosión tanto en orillas como en laderas tributarias a las corrientes, deberán acometerse las medidas de mitigación y control necesarias y así mismo, incorporar dentro del retiro el área identificada altamente susceptible a la erosión, como un principio elemental de prevención de riesgos y desastres.
- e. Los usos del suelo que al momento de implementar el retiro presenten contradicción o conflicto con lo aquí establecido deberán ser adecuados al manejo de retiros propuesto o en su defecto, deberán presentar una alternativa de manejo que garantice la recuperación y conservación de la cantidad y calidad del recurso hídrico en ese punto.
- f. Donde la cobertura vegetal de la ronda hídrica de una fuente superficial corresponda a bosque nativo, este será conservado en su totalidad. Cuando la cobertura corresponda a bosque plantado este deberá ser conservado si constituye parte de un corredor biológico.
- g. En todos los casos deberá respetarse la distancia suficiente para el adecuado funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales (STAR) que requiere el proyecto o actividad a implementarse.

### **Artículo 277.3. Retiros en Áreas para la Instalación y Mantenimiento de Servicios Públicos Básicos**

Sin perjuicio de otros retiros para servicios públicos, los retiros en áreas para la instalación y mantenimiento de servicios públicos básicos son los siguientes.

#### **Artículo 277.3.1. Áreas de Retiro a Líneas de Alta Tensión**

Por el Municipio de La Unión Antioquia pasan dos líneas de transmisión de energía de ISA, San Carlos-La Virginia 1 a 500 Kv y San Carlos\_Esmeralda a 230Kv.

2000.02

Según las Leyes 156 de 1981 y 142 de 1994 los proyectos y la ejecución de obras para la transmisión y distribución de energía son declarados como de utilidad pública e interés social.

Según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 181294 de 2008, las normas técnicas de seguridad que deben contemplarse en los proyectos de transmisión de energía son:

- La zona de servidumbre de una línea conocida como zona de seguridad o derecho de vía, es una zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que no se presenten accidentes de personas o animales en cuanto a contactos directos o indirectos.
- Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas.
- Bajo ninguna circunstancia se debe permitir la construcción de edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre, puesto que se genera un alto riesgo para la edificación y para quienes la ocupan.

De acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la siguiente tabla se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la servidumbre cuyo centro es el eje de la línea.

Valores Mínimos Requeridos en el Ancho de la Servidumbre a Torres y Líneas		
Tipo de Estructura	Tensión (Kv)	Ancho Mínimo (M)
Torres	500	60
Torres	220/230 (2 Ctos)	32
	220/230 (1 Cto)	30

Valores Mínimos Requeridos en el Ancho de la Servidumbre a Torres y Líneas		
Tipo de Estructura	Tensión (Kv)	Ancho Mínimo (M)
Postes	220/230 (2 Ctos)	30
	220/230 (1 Cto)	28
Torres	110/115 (2 Ctos)	20
	110/115 (1 Cto)	20
Postes	110/115 (2 Ctos)	15
	110/115 (1 Cto)	15

Fuente: Comunicación 007891-1 ISA SEP-20-2010. Información con localización de zonas e identificación cartográfica de las líneas de transmisión de energía propiedad de Interconexión Eléctrica S.A.E.S.P.

Según el numeral “e” del Artículo 24 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE; se debe negar la conexión a la red de distribución local a una instalación que invada la servidumbre, por el riesgo a la salud o a la vida de las personas que ocasionaría dicha construcción.

2000.02

Según el Decreto 1575 de 2011, por el cual se establece el procedimiento de amparo policivo para las Empresas de Servicios Públicos, en su artículo 1º se establece:

“Las Empresas de Servicios Públicos a las cuales les hayan ocupado bienes inmuebles contra su voluntad o sin su consentimiento, o sean afectadas por actos que entorpezcan o amenacen perturbar el ejercicio de sus derechos sobre bienes de su propiedad, o destinados a la prestación de servicios públicos o respecto de aquellos ubicados en zonas declaradas de utilidad pública e interés social, podrán en cualquier tiempo, promover el amparo policivo contemplado en el artículo 29 de la Ley 142 de 1994 con el fin de preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación u obtener la restitución de dichos bienes, sin perjuicio de las acciones que la Ley atribuye a los titulares de derechos reales”.

### **Artículo 277.3.2. Distancia Mínima de Seguridad a Redes de Energía**

Los proyectos de construcción de edificaciones que se presenten a la Oficina de Planeación Municipal, deberán dar estricto cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE en lo referente a distancias mínimas de seguridad y servidumbres.

En los planes de ordenamiento territorial se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 o en las normas que la modifiquen o sustituyan en lo que respecta a limitaciones en el uso del suelo.

**Parágrafo 1.** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, en el diseño urbanístico de los andenes, antejardines y balcones se debe tener en cuenta las distancias de seguridad con respecto a la ubicación de los postes y redes de energía.

Los andenes, jardines y/o antejardines, se deben construir con un tamaño tal, que permitan conservar la distancias mínimas de seguridad exigidas, desde los postes de energía a las fachadas o balcones, de tal forma que sea posible cumplir con las distancias de seguridad exigidas por el RETIE.

**Parágrafo 2.** Sin perjuicio de lo anterior se deben respetar las siguientes distancias a líneas primarias de energía:

Distancia Vertical	
KV	Retiros (mts)
Entre 7.6 y 44	3.8 metros
Inferior	3.2 metros
Distancia Horizontal	
KV	Retiros (mts)
Entre 110 y 115	2.8 metros
Entre 7.6 y 114	3.2 metros

Inferior	1.7 metros
----------	------------

- Distancia vertical a balcones y cubiertas para peatones 5.60 mt.
- La ubicación de postes de energía en las zonas urbanas se realizará donde no obstaculicen la circulación peatonal ni vehicular, preferiblemente sobre zonas verdes, con una distancia mínima de 0.30 mt del cordón, fuera de la calzada vehicular. En caso de no existir zona verde, se instalarán entre la calzada y el andén.
- Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones deberá solicitar con anticipación la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

## CAPÍTULO 2. AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

### ARTÍCULO 278. Aislamientos

El retiro, retroceso o aislamiento, es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos y a otros elementos que hacen parte de la infraestructura urbana y aislamiento entre las unidades habitacionales y otros usos, que se requieren para garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, relacionadas con el aislamiento, seguridad, iluminación, y ventilación de los espacios interiores.

Estos se establecen para garantizar la salubridad, seguridad, privacidad y protección de la población y, adicionalmente, para lograr un adecuado perfil urbano, para el ornato, proporción, equilibrio y armonía entre todos los elementos naturales y construidos que componen el suelo urbano y que lo complementan.

Estas disposiciones, se establecen de acuerdo con la tipología de las urbanizaciones y construcciones, su destinación y condiciones de localización según las zonas de tratamiento.

Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

#### Artículo 278.1. Antejardín

**Antejardín:** Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga.

### **Artículo 278.2. Aislamiento Visual**

- a. Será utilizado sobre los costados del predio que generen iluminación y ventilación directa a la edificación; será como mínimo de 3.00 m.
- b. En la zona rural el aislamiento para cualquier construcción será de 5.00 mt a lindero para predios de área inferior a 1 ha y de 10.00 mt para los predios con dimensión superior a esta.
- c. En los centros poblados se permitirá el apareamiento de las viviendas o la construcción al tope del lindero siempre que se presente la autorización escrita del propietario colindante.

### **Artículo 278.3. Aislamiento Visual entre Edificios**

Para edificaciones de un mismo conjunto residencial se considera un retiro mínimo de 12 metros para edificios con fachadas enfrentadas; de 8.00 mt entre fachadas y muros de cierre, culatas o cualquier tipo de cerramiento que no genere registro y 4.00 mt como circulación mínima peatonal entre dos muros de cierre; en este caso se permite el apareamiento de edificios pero no circulaciones menores a la estipulada. Para edificaciones separadas por una vía el retiro se realizará según el Artículo “Sección de Vías” del Capítulo Accesibilidad, Retiros e Iluminación de este mismo Acuerdo.

### **Artículo 278.4. Aislamiento Acústico**

**MEDIDAS DE CONTROL:** Para eliminar el mediano y alto impacto ambiental se debe generar los siguientes controles:

- a) **CONTROL SONORO:** En el sector central, en la zona de influencia del parque principal y para minimizar el ruido se restringirá el tráfico pesado que debe quedarse en las zonas de entrada en sitios adecuado para ello y en todos los sectores, se prohíbe el uso de compresores en horas nocturnas, además se debe realizar monitoreo sobre niveles de ruido que permitan diseñar medidas preventivas o de eliminación, tales como prever un aislamiento como frontera verde ambiental.
- b) **CONTROL ATMOSFÉRICO:** Eliminar las emisiones contaminantes de olores, gases o vapores y ruido de tipo industrial, a través de una unidad de tratamiento de sus emisiones para registrar una adecuada oferta del aire; además, establecer alternativas del manejo de basuras, a través la operación adecuada de la planta de reciclaje y del relleno sanitario que desestime daños ambientales en el aire.

### **MEDIDAS URBANÍSTICAS**

- Aplicar dispositivos para suprimir ruidos y manejo de técnicas preventivas
- Monitoreo nivel de ruido
- Controlar el tránsito en la zona urbana por congestión vehicular de tráfico pesado
- Prever áreas de aislamiento
- Regular CO2 y olores
- Control de basuras
- Aplicar dispositivos para supresión de partículas
- Prever barrera ambiental Paisajística
- Incentivar la cultura del reciclaje

## **MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL PARA PROTEGER LAS EMISIONES ATMOSFÉRICAS**

Se debe realizar limpieza general en todos los frentes de obra y en las zonas de estacionamiento de vehículos y maquinaria, al final de cada jornada laboral. Así como humedecer previamente las superficies a limpiar y por ningún motivo se debe barrer hacia el exterior (ni en los pisos superiores, ni en el cerramiento de obra). Durante el tiempo seco, se debe humedecer periódicamente el suelo, sobre las áreas desprovistas de acabados, en andenes y vías. En cualquier demolición se debe cubrir la totalidad de la construcción.

En los proyectos con edificaciones de más de tres plantas, se deben mantener durante toda la construcción, malla de protección, con características, tales que, controle el material particulado, ubicados en sus frentes y costados. Se deben cubrir y aislar los materiales de construcción y los materiales producto de la demolición o excavación. No se permite la caída libre de material o escombros. Se debe proteger la vegetación en la zona de influencia del proyecto y evitar su acumulación limpiando el material particulado que se ha adherido. Solamente cuando sea estrictamente necesario, como en el caso de la limpieza para imprimación de pavimentos, se permitirá la utilización de compresores neumáticos para la limpieza de la vía, con períodos de uso y frecuencias de operación controladas. Se garantizará humedecimiento de la misma, para disminuir al máximo la emisión de partículas al aire por la operación de la máquina.

Se debe implementar un sistema de limpieza de llantas que garantice el estado de limpieza del espacio público, con el ingreso y salida de los vehículos. La velocidad de los vehículos dentro del área del proyecto debe ser inferior a los 20 k/h y esta misma velocidad será patrón en el área de influencia directa, evitando los riesgos de emisión de material particulado. Se debe cumplir con las especificaciones y requisitos para el manejo y transporte de materiales de construcción dentro y fuera de la obra. Los vehículos, maquinaria y equipos deben operar en los horarios permitidos. Se recomienda establecer un horario de cargue y descargue de materiales.

No se deben usar las cornetas, bocinas, pitos, y alarmas de los vehículos que estén involucrados en el proyecto, a excepción de la alarma de reversa y los dispositivos diseñados para evitar accidentes o anunciar situaciones de emergencia. Además la maquinaria y



2000.02

equipos que están exentos de la revisión técnico-mecánica y de gases, tales como maquinaria rodante de construcción (retroexcavadoras, monta cargas, planta eléctricas entre otros) y otros equipos (taladros, moto sierras, cheepers), deben contar con dispositivos, como válvulas, resonadores o pitos adaptados a los sistemas de frenos del aire. Cuando se desarrollen las labores cerca a instituciones educativas y el ruido continuo supere el nivel permitido de ruido del ambiente, se debe contar con dos horas de descanso después de las horas de operación o utilizar equipos insonorizados. Cuando se requiere realizar trabajos en horario nocturno comprendido de 7:00 p.m. a 7:00 a. m. de lunes a sábados o en cualquier horario los días domingos y feriados, es necesario tramitar el permiso de ruido nocturno. Durante el horario nocturno y el período festivo no se permitirá la ejecución de los siguientes tipos de obras: a) Movimientos de tierras de cualquier tipo; b) Excavaciones y desmontes de cualquier clase, tanto en vaciado como en zanjas o pozos, bataches o en mina; c) Estructuras y encofrados de cualquier clase; d) Cimentaciones de cualquier tipo, sean tipo zapata, riostras, losas, muros pantalla, pilotaje o encepados; e) Instalación de grúas-torre de cualquier clase; f) Cualesquier trabajo de derribo y demolición; g) Rellenos y compactaciones de tierras a cielo abierto o en zanjas; h) Como consecuencia de lo anterior, el transporte de tierras o escombros a vertedero; i) Se prohíbe asimismo la ejecución de cualquier tipo de obra que produzca molestias graves al vecindario, de manera independiente a que esté incluido o no en alguno de los apartados anteriores. Para controlar la emisión de ruido se debe realizar un buen mantenimiento a la maquinaria, equipos y vehículos, planear y ejecutar un cronograma de las actividades que evidencie el control a las emisiones de ruido y que sea comunicado a los terceros dentro del área de influencia.

Cuando una fuente de sonido es puntual (ocupa un lugar definido), el nivel de ruido disminuye 6 decibeles cada vez que se duplica la distancia a ésta. El alejamiento de una fuente ruidosa de los lugares más sensibles es una medida básica, que permite disminuir costos en la implementación de barreras o encierros. Para diseñar una barrera acústica hay que tener en cuenta que ésta funciona de acuerdo a su geometría. La zona de protección de la barrera depende de la sombra acústica que sea capaz de generar. Además la presencia de material absorbente en la cara que enfrenta la fuente de ruido será un aporte clave. El rendimiento esperado para una barrera no superará los 15 a 20 decibeles de reducción, cuando tenga la altura adecuada y se utilicen materiales con gran capacidad de aislamiento. En algunos casos, cuando se pretenda disminuir de 5 a 10 decibeles, esta medida será sencilla de implementar ya que no necesita de elementos especiales. Se debe implementar un sistema de insonorización a plantas eléctricas y equipos que sobrepasen la emisión de presión sonora permitida. Asimismo, el plywood o una envoltura plástica alrededor de la maquinaria pueden bloquear el ruido.

Los cerramientos parciales y totales son muy eficientes para aplicar en fuentes estacionarias tales como bombas, compresores u otros. Un encerramiento bien diseñado puede proporcionar un aislamiento acústico mayor al de una barrera. Se debe tomar en cuenta que las entradas y salidas de ventilación de los cerramientos deben estar atenuadas (generalmente con atenuadores de tipo resistivo), de lo contrario, las fugas de ruido generadas desmejorarán el desempeño general del encierro. Los trabajos que se ejecutan al aire libre pueden ser realizados en lugares especialmente habilitados. Por ejemplo, el corte de perfiles de acero. Estos lugares pueden estar protegidos por barreras acústicas. Para

2000.02

otras actividades, como el hormigonado pueden realizarse en horarios previamente definidos, que afecten en menor medida al entorno. Asimismo utilizando martillos de goma y cortadoras con reductores de ruido incorporados, se disminuirá la emisión de ruido. Está prohibido todo tipo de quemas a cielo abierto dentro y fuera del lugar donde se adelanten obras, así como realizar actividades de descapote mediante la implementación de quemas. Se debe evitar el almacenamiento de material orgánico por periodos que permitan su descomposición.

Los locales que generen ruido o música (Sitios de culto, salones de artes, bares, discotecas, talleres, etc.), deberán garantizar aislamiento acústico hacia las propiedades vecinas y al exterior. Este aislamiento deberá ser presentado con el ingreso del proyecto arquitectónico, cuando sea para construcción nueva o reforma, en este caso, no se permitirá la construcción utilizando muros medianeros; si el local es existente, presentará a petición de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, el estudio pertinente.

#### **ARTÍCULO 279.** Portales o Pórticos

En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos de 2 mt de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

#### **ARTÍCULO 280.** Tratamiento de los Muros Laterales, Posteriores y Fachadas

Los muros laterales o posteriores contruidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalten del nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y deberá ser en un acabado duradero y de mínimo mantenimiento.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de licencia de construcción y será verificado previo a la obtención del certificado de permiso de ocupación.

**Parágrafo 1.** Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado, hidrofugado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

**Parágrafo 2.** Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

#### **Artículo 280.1.** Ventanas en Muros Sobre Linderos

Las ventanas sobre linderos se entenderán transitorias, hasta tanto el lote contiguo permanezca en su altura inicial. Los vanos sobre linderos se harán de la siguiente

1. **En muros en altura:** Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos; y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
2. **En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario o vecino colindante y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 m. en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la Escritura Pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo de los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

#### ARTÍCULO 281. Alturas

La altura máxima para las zonas donde se autoriza la construcción de 3 pisos será de 9.10 para uso residencial. Cuando el primer piso sea local comercial y requiera mayor altura, se autoriza máximo 10 metros. Para las construcciones en las zonas que se autorizan 5 pisos la altura máxima será de 15 metros. En estas alturas se encuentra incluido el techo

## CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS

#### ARTÍCULO 282. Vivienda

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

**Parágrafo.** La Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritaria se tratarán separadamente en el Capítulo “Programas de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Prioritaria y Reubicación de Asentamientos Humanos” del Título referente a las Normas Complementarias.

2000.02

#### **ARTÍCULO 283.** Normas de Habitabilidad

Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios del suelo urbano y de expansión urbana.

#### **ARTÍCULO 284.** Normas Mínimas y Máximas

Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluida la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precautelar los recursos de la comunidad, evitando que individualmente se despilfarren esos recursos al llegar a densidades muy bajas que pueden 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 del Consejo Consultivo de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

#### **ARTÍCULO 285.** Área Mínima de Vivienda

El área mínima de vivienda, según tipo de vivienda, se establece de acuerdo a lo siguiente:

Tipo de Vivienda	Área Mínima Lote (m2)	Frente Mínimo (ml)	Índice máximo de ocupación %	índice de construcción %	número máximo de pisos
unifamiliar	50	5	80	2	3
Bifamiliar	60	6	85	2	3
Trifamiliar	72	7	90	2.5	3
Multifamiliar	96	8	90	2,5	5

\* Por cada vivienda adicional se sumarán 20.00 m<sup>2</sup> de área útil de lote; de igual manera, después de la cuarta vivienda, por cada una adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos mt; es decir, una edificación de cuatro (4) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de (8) ocho metros lineales; una construcción de cinco (5) unidades de vivienda o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de (10) diez metros lineales y un centromínimo de (10) diez metros lineales.

**Parágrafo 1.** El máximo permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 mt<sup>2</sup>) de lote.

**Parágrafo 2.** El máximo permisible para viviendas multifamiliares, será de ochocientos metros cuadrados (800 mt<sup>2</sup>) de lote.

**Parágrafo 3.** Los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar a la vigencia del presente Acuerdo, podrán destinarse a otras

2000.02

actividades, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

**Parágrafo 4.** Se exceptúan de esta norma, en lo referente al frente mínimo, los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo tengan estas condiciones en los registros catastrales; caso en el cual deben cumplir con el área mínima.

**Parágrafo 5.** A los terrenos atípicos que no cumplan con un frente mínimo de fachada, y se encuentren adosados entre construcciones en altura, se les dará un tratamiento especial, donde prime no su área, sino su índice de construcción.

#### ARTÍCULO 286. Edificio de Apartamentos

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

#### ARTÍCULO 287. Área Mínima de Apartamentos

Será de cuarenta y ocho (48  $\text{m}^2$ ) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

#### ARTÍCULO 288. Apartaestudios

Se admiten unidades de vivienda constituida por salón – comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35  $\text{m}^2$  y con un sólo acceso por la vía pública, pero que cumplan condiciones de retiro, ventilación, iluminación y, en general, una adecuada disposición de los espacios. Toda edificación destinada a esta modalidad deberá disponer de áreas comunes dentro de la edificación, tales como: áreas de lavado, planchado y secado de ropas, sala de reuniones, encuentros y esparcimiento común de los residentes. El dimensionamiento de estas áreas comunes deberá responder a las necesidades de volumen de la población total máxima residente en el número de unidades que se construyan en la edificación, para su cálculo se asumirá máximo dos personas por unidad habitacional.

**Parágrafo 1.** Tanto los apartamentos como los apartaestudios deben hacer parte de un edificio o bloque construido en altura.

**Parágrafo 2.** Los edificios de apartamentos o apartaestudios construidos en lotes mayores de 300  $\text{m}^2$  deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el 2% del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en  $\text{m}^2$  (por razones prácticas), a juicio de la Oficina de Planeación, el propietario cancelará el equivalente en dinero, de acuerdo a lo tratado en el tema específico del Capítulo “Cesiones y Compensaciones” de este mismo título.

#### ARTÍCULO 289. Parqueaderos

Los parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se

2000.02

podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
3. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
4. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito de la Secretaría de Transportes y Tránsito, o quien haga sus veces.
5. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 mt por 4.80 mt; la sección de carril de circulación será de 6 mt para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 mt para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
6. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será 20%.
7. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.
8. No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.
9. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.



2000.02

10. el nivel de parqueadero ubicado en sótanos o semisótanos no se contabiliza como nivel del edificio, pero si par efectos de diseño y licenciamiento urbanístico

**Parágrafo 1.** Las demás normas a aplicar para parqueaderos serán las mismas establecidas en el Capítulo “Normas Específicas” en el artículo relativo a “Normas para Parqueaderos Públicos”, en todo lo que sea pertinente.

### **Artículo 289.1. Normas para Parqueaderos Públicos**

Los parqueaderos públicos deberán cumplir con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Área mínima del lote: 200 m<sup>2</sup>.
2. Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.
3. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos de este tipo de vías deberá hacerse indirectamente, a través de una vía de servicio, o bahía para el caso de las vías arterias; podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.
4. Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.
5. Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 mt, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 mt; si son menores a éste, el ancho mínimo será de 3.80 mt.
6. Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 m, cuando esté localizado sobre los andenes cuyo ancho sea inferior a 2 m; para andenes de 2 mt o más, el ancho será de 6.50 mt.
7. Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, de flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
8. Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 mt; para dos sentidos de 6.40 mt.



9. Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 mt de ancho y 5.5 mt de largo.
10. Para vehículos pesados (buses, camiones, etc) las celdas serán de 3.50 mt de ancho y 12 mt de largo. Y la circulación de 14 mt.
11. Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.
12. Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la Oficina de Planeación Municipal.
13. Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
14. Todo parqueadero garantizará mínimo el 25% de las celdas de parqueo cubiertas.
15. No se permitirán accesos a parqueadero a menos de 15 metros de esquina, contados a partir del borde de la vía.
16. La altura mínima del parqueadero será de 3.00 mt desde el nivel de piso hasta la parte inferior de la cubierta. Para vehículos pesados la altura mínima será de 4.50 mt.
17. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones y será de mínimo 1.20 mt.
18. Se deberá construir el doble muro en medianería para garantizar aislamiento acústico.
19. Los parqueaderos tendrán pisos con pendientes mínimas de 0.5% y un sistema de alcantarillado que permitan un buen drenaje del lote. Se permiten pisos en material triturado, las cubiertas de las celdas pueden ser en teja de barro, losa, asbesto-cemento o similares. Las cubiertas en asbesto-cemento no podrán proyectarse en fachada.
20. Los parqueaderos privados dispondrán de una caseta de administración colocada de forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.
21. Todo parqueadero deberá garantizar el sistema de manejo de residuos de combustible.

## **CAPÍTULO 4. ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **ARTÍCULO 290. Ubicación**

Los suelos a los cuales son aplicables las normas incluidas en este capítulo, son las zonas del suelo urbano aún no desarrolladas, o los suelos de expansión urbana, los cuales no tienen aún construidas sus vías o sus redes de servicios públicos, pero que sí están en la posibilidad de hacerlo en el corto o mediano plazo, y que se encuentran dentro del perímetro sanitario o de servicios.

### **ARTÍCULO 291. Definición de Urbanización**

Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, o de expansión urbana, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura vial, y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas que se encuentran vigentes.

### **ARTÍCULO 292. Niveles de Urbanización**

Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo.

#### **Artículo 292.1. Proyectos Completos**

Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

#### **Artículo 292.2. Proyectos de Desarrollo Progresivo**

Son aquellos proyectos en los cuales se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van complementando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

**Parágrafo.** La Oficina de Planeación aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

### **ARTÍCULO 293. Requisito de Conexión a Redes Matrices o Primarias**

2000.02

Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices públicas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial. Estas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto, mediano y largo plazo, según se determine en los programas de inversión que se trazan para el período de vigencia del presente Plan.

#### **ARTÍCULO 294.** Terrenos no Urbanizables

En general, no pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos sujetos a inundaciones periódicas y específicamente los situados por debajo de la cota de inundación, a menos que se asegure la realización de las obras previas de defensa, aprobadas por la Entidad correspondiente, igualmente aquellos terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en las zonas de protección ecológica establecidas por disposiciones legales, como el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

#### **ARTÍCULO 295.** Cursos de Agua en Urbanizaciones

Los cursos de agua permanentes no pueden ser cubiertos o entubados. Los cursos o cuerpos de agua transitorios no pueden ser terraplenados o entubados sin previa anuencia de Cornare o la Institución que haga sus veces.

#### **ARTÍCULO 296.** Rellenos

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

#### **ARTÍCULO 297.** Manzana

Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

- a. El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m<sup>2</sup> ó 0.64 Ha.
- b. Longitud máxima de 100 m, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados no menos de 30 m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.
- c. Distancia máxima de 50 m desde cualquier predio a la calzada vehicular.

#### **ARTÍCULO 298. Supermanzana**

En el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana no podrán desarrollarse urbanizaciones que contemplen supermanzanas.

**Parágrafo 1.** Cuando se trate de parcelaciones y estas contemplen la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una cuadra, con lados de 80 a 400 mt delimitados por vías vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios, se requiere la aprobación especial de la Oficina de Planeación Municipal.

**Parágrafo 2.** Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de 5 mt<sup>2</sup> por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de 600 mt<sup>2</sup> y 20 m. de ancho, como mínimo.

#### **ARTÍCULO 299. Servidumbre para Redes de Servicios Públicos**

En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen.

#### **ARTÍCULO 300. Vías Vehiculares y Peatonales**

Existen dos categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

##### **a. Vías del Plan Vial de Circulación y Transporte**

Vías del Plan son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales (Arterias o Primarias) de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal, y como colectoras en el mapa respectivo, que hace parte de este Acuerdo.

##### **b. Vías Locales o Internas de las Urbanizaciones**

Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o Colectoras, Terciarias o de Servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado; y Senderos Peatonales.

#### **ARTÍCULO 301. Características Geométricas de las Vías Locales**

Son definidas en el Título correspondiente al “Plan Vial Director” en el Capítulo “Elementos y Características Infraestructura Vial Secundaria” de este mismo Acuerdo.

#### **ARTÍCULO 302. Redes de Servicios Públicos**

Las normas aplicables para las redes secundarias de servicios públicos son las establecidas en el Capítulo “Sistema Urbano de Servicios Públicos” del Componente Urbano del Plan.

Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de las respectivas

2000.02

Empresas prestadoras de Servicios Públicos. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construidas por la respectiva Empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.

**ARTÍCULO 303.** Urbanización Según el Área de Dominio Privado

El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales, parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

**ARTÍCULO 304.** Requisitos de Lotes Individuales

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

**ARTÍCULO 305.** Requisitos de Conjuntos Arquitectónicos en Condominio

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

**ARTÍCULO 306.** Requisitos de Construcción

En general, los requisitos sobre accesibilidad, retiros e iluminación; aislamientos, volumetrías y alturas; ventilación, patios y vacíos, escaleras, cubiertas, andenes, etc. se acogerán a lo ya establecido en los Capítulos respectivos de este mismo Título referente a las "Normas Generales".

**ARTÍCULO 307.** Disposición de Parqueaderos en Urbanizaciones

Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las urbanizaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano, o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Se debe construir mínimo un parqueadero por cada dos viviendas, para uso privado, y un parqueadero por cada 4 viviendas para visitantes o uso público.
2. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
3. Los accesos y salidas se construirán en forma perpendicular a la línea de paramento y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.

2000.02

4. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
5. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito de la Secretaría de Transportes y Tránsito, o quien haga sus veces.
6. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 mt por 4.80 mt; la sección de carril de circulación será de 6 mt para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 mt para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
7. La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del 20%.
8. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender desde las vías de servicio.
9. No podrán ocuparse como sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.
10. Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y sin muro de cierre; se tomará el 50 % de esta área así tratada para contabilizarla en el Índice de Ocupación; no se contabiliza en el Índice de Construcción, pero sí se tendrán en cuenta para efectos de la liquidación del impuesto de la construcción según las tarifas respectivas vigentes.

**Parágrafo 1.** Las demás normas a aplicar para parqueaderos serán las mismas establecidas en el Capítulo “Normas Específicas” en el artículo relativo a “Normas para Parqueaderos Públicos”, en todo lo que sea pertinente.

**Parágrafo 2.** Los parqueaderos privados deberán ser definidos de acuerdo al tipo de urbanización, al interior de las construcciones y/o en espacio público. En este último caso, serán adicionados a las áreas de cesión obligada.

**Parágrafo 3:** En edificaciones multifamiliares se exige 1 parqueadero privado cada 4 viviendas.

**ARTÍCULO 308** Condiciones de Conjuntos Arquitectónicos Urbanísticos  
Se consideran predominantemente residenciales los conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50% o más de las unidades o del área edificada sea destinada para vivienda.

**ARTÍCULO 309.** Retiros Obligatorios Mínimos  
Los retiros obligatorios mínimos en urbanizaciones son los siguientes:

- 3 mt lineales a linderos del predio en bruto.
- 12 mt lineales a ejes de vías primarias (circunvalar, avenidas, vías intermunicipales pavimentadas).

**Parágrafo.** Los retiros en metros lineales a líneas de inundación de corrientes de agua principales, otras corrientes de agua, nacimientos de agua, líneas de energía de alta tensión, distancias mínimas de seguridad a redes de energía y los demás retiros para vías, según su jerarquía; serán los establecidos en este Acuerdo en el Capítulo “Accesibilidad, Retiros e Iluminación” en los artículos respectivos.

**ARTÍCULO 310.** Unidades Inmobiliarias Cerradas  
Las urbanizaciones se pueden desarrollar como Unidades Inmobiliarias Cerradas. Según el artículo 63 de la Ley 675 de 2001, las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

#### **Artículo 310.1. Requisitos para Unidades Inmobiliarias Cerradas**

De conformidad con la Ley 675 de 2001, se podrán aprobar las urbanizaciones cerradas o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya en detrimento del Espacio Público, o se afecte la articulación directa de las vías identificadas como arterias o colectoras en el Plan Vial, ni la prestación de servicios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.



2. Las unidades inmobiliarias cerradas, cumplirán con los requerimientos sobre áreas sociales comunes (áreas para circulación, áreas de recreación, áreas de uso social, zonas verdes y áreas de servicio) a que se refiere la Ley 675 de 2001.
3. Deberán cumplir con los requerimientos y normativa para parqueaderos, tal como se indica en este Acuerdo.
4. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas, se hará según los diseños aprobados por la Secretaría de Planeación; y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.
5. Únicamente podrán ser objeto de cerramiento, las vías privadas de la urbanización. Las vías y zonas verdes cedidas al Municipio, deben permanecer abiertas y permitir su continuidad.
6. En los desarrollos producto de un plan parcial, en tratamiento de desarrollo, no es factible el cerramiento ni entrega en comodato del espacio público, tampoco la compensación en dinero, o ubicación en otro sitio diferente al determinado en el plan parcial.

#### **ARTÍCULO 311.** Tratamiento Ambiental de Zonas Urbanizables

Según lo establecido en el artículo 14 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare, el tratamiento ambiental de las zonas dedicadas a la urbanización, sea en suelo urbano, suelo de expansión urbano y centros poblados, será definido desde el punto de vista ambiental por el municipio, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Dimensionamiento y ejecución de los planes de saneamiento ambiental.
- b. Dimensionamiento y ejecución de los parques lineales como manejo de la llanura de inundación y su articulación al sistema vial.
- c. Manejo y recuperación del paisaje ligado al espacio público en los parques y vías parques.
- d. La mitigación de impactos ambientales sobre sedimentos, manejo de residuos, escombros, ocupación del espacio público, emisiones atmosféricas, ruidos, olores, manejo de ceniza volcánica, turbas y humedales.
- e. La mitigación de impactos por manejo de aguas lluvias, pendientes de taludes y retiros entre predios, derivados de los movimientos de tierra para proyectos urbanísticos.
- f. Delimitación de zonas de amenaza y riesgo natural.

2000.02

- g. Desarrollo de acciones urbanísticas, planes parciales y unidades de acción urbanística con el cumplimiento de requisitos para la protección de los recursos naturales.
- h. De acuerdo con lo establecido en la normatividad ambiental vigente y sin desmedro de los permisos de carácter ambiental que deba expedir Cornare, el Municipio deberán establecer dentro de sus áreas urbanas la clasificación de sectores con restricción de ruido y garantizar el cumplimiento de esta restricción, así como limitar los establecimientos y/o actividades que produzcan olores ofensivos en áreas residenciales.
- i. El diseño, construcción, ampliación o rectificación de vías de alta circulación vehicular en áreas urbanas o cercanas a centros poblados deberá contar con zonas de amortiguamiento o mitigación de ruido que minimice su impacto y zonas verdes continuas e integradas al espacio público.
- j. El Municipio procurará que los corredores hídricos urbanos sean de dominio público.

## **CAPÍTULO 5. CLASIFICACIÓN GENERAL PARA INDUSTRIA**

### **ARTÍCULO 312. Clasificación de Industrias según Tamaño**

Es la forma como se clasifican las industrias, luego de haber sido calificados los aspectos que afectan directamente el territorio, el medio ambiente y la comunidad, se efectuará mediante una asignación predeterminada de puntajes en razón de los respectivos impactos.

Las leyes 590 de 2000 y 905 de 2004 define por micro, pequeña y mediana empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana.

Para la clasificación por tamaño de empresas, que se presenta a continuación se empleó el criterio de activos totales de la misma norma que señala: “aquellas micro, pequeñas y medianas empresas que presenten combinaciones de parámetros de planta de personal y activos totales diferentes a los indicados, el factor determinante para dicho efecto, será el de activos totales”.

Clasificación	Escala de Activos, Activos Totales por Valor	Planta de Personal
---------------	--	--------------------

2000.02

Microempresa	Inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes	No superior a los diez (10) trabajadores
Pequeña	Entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil (5.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes	Entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores
Mediana	Entre cinco mil uno (5.001) y treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes	Entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores
Grande	Superior a treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes	Superior doscientos (200) trabajadores

**Parágrafo.** Todo proyecto industrial deberá contar con permiso y autorización de tipo ambiental por parte de Cornare, se dará prelación a los proyectos que se adhieran al convenio de producción limpia que fue suscrito entre el sector industrial del Oriente Antioqueño y Cornare y se deberá dar aplicación al régimen de calidad del aire (Decreto 948 de 1995) y sus Decretos reglamentarios.

No se permitirá la instalación de fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire, en zonas distintas a las previstas para usos industriales. No se permitirá el uso del crudo de Castilla, aceites, lubricantes de desecho, y el uso de crudos pesados.

## TITULO 4. NORMAS COMPLEMENTARIAS

### ARTÍCULO 313. Concepto

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución que se establece en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

1. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
2. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
3. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## **CAPÍTULO 1. PREDIOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

### **ARTÍCULO 314. Concepto**

Se consideran predios o inmuebles de desarrollo y/o construcción prioritaria los requeridos para complementar la estructura urbana del municipio en sectores específicos, especialmente los relacionados con los proyectos o equipamientos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial; o aquellos de tipo privado que son necesarios para darle continuidad a la malla urbana o para completar tramos de manzana o de cuadra que se consideren necesarios para el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de un sector determinado.

### **ARTÍCULO 315. Identificación de Predios de Desarrollo y Construcción Prioritaria**

Al momento de entrar en vigencia el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial no se identificaron predios de desarrollo y/o de construcción prioritaria en el Municipio que deban ser objeto de esta declaratoria, en razón a la suficiente oferta de terrenos disponibles para el cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan y al criterio de confinamiento que en este mismo Plan se adopta para el desarrollo urbano.

En el Municipio, existen terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, con posibilidad de desarrollo ubicados dentro del perímetro del área urbana vigente, de acuerdo con la última actualización catastral urbana para el municipio, aprobada mediante la Resolución respectiva emitida por la Dirección de Sistemas de Información Geográfica y Catastro del Departamento de Antioquia; los cuales podrían ser determinados como de desarrollo prioritario. En consideración a que estos terrenos o inmuebles urbanizados sin construir generan un aumento de áreas al interior del perímetro, se podrían desarrollar en la vigencia de este Plan, justificando o evidenciando el criterio deseado de desarrollo, que pretende una ciudad compacta. Este instrumento de gestión, para este tipo de lotes se dará mediante un estudio posterior dentro del corto plazo de la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante la respectiva declaratoria.

**Parágrafo.** No obstante lo anterior, se fija un plazo de dieciocho (18) meses a partir de la aprobación de este Acuerdo para que el Alcalde Municipal gestione la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria para aquellos predios o construcciones que así lo ameriten, tanto de carácter público como privado.

## **CAPÍTULO 2. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA Y REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

### **ARTÍCULO 316. Concepto**

Se entiende por vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario lo siguiente:

- **Vivienda de Interés Social (VIS):** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM). Se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.
- **Vivienda de Interés Prioritaria (VIP):** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

**Parágrafo 1.** Según el artículo 1 del Decreto 0075 de 2013 en cuanto a Viviendas de Interés Social (VIS), para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv).

**Parágrafo 2.** Según el artículo 1 del Decreto 0075 de 2013 en cuanto a Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

**Parágrafo 3.** La dependencia encargada del tema de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria en el municipio controlará que el precio de venta de las unidades que se ofrezcan corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

### **ARTÍCULO 317. Criterios de la Normatividad**

Las normas que aquí se establecen o las que se complementen en un futuro, no podrán limitar el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones, exigencias urbanísticas externas, áreas construidas, entre otras, deberán estar

2000.02

siempre de acuerdo con las condiciones de precio de este tipo de vivienda, en concordancia con lo establecido por el parágrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### ARTÍCULO 318. Ejecutores

Los desarrollos urbanísticos para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria, podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o, en forma concertada, por los sectores público y privado.

#### ARTÍCULO 319. Localización

Podrán localizarse dentro del perímetro urbano y en el rural, en las áreas previamente definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

#### ARTÍCULO 320. Áreas Mínimas de Lote

Las áreas mínimas de lote determinadas para la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria, en atención a permitir condiciones para hacer realidad el acceso a vivienda digna de las familias de menores condiciones económicas, son las siguientes:

Tipo de Vivienda	Área Mínima Lote (m2)	Frente Mínimo (ml)	Índice de ocupación	índice de construcción	número de pisos (max.)
unifamiliar	42	5	0.9	1.8	3
Bifamiliar	60	6	0.85	1.9	3
Trifamiliar	72	7	0.85	1.9	3
Multifamiliar	45 m <sup>2</sup> (Área construida de apartamento VIP*)	7	0.85	2	5
	48 m <sup>2</sup> (Área construida de apartamento VIS**)	7	0.85	2	

\* El área mínima de cada apartamento VIP será de 45 m<sup>2</sup>, sin contar áreas comunes, ni parqueaderos.

\*\*El área mínima de cada apartamento VIS será de 48 m<sup>2</sup>, sin contar áreas comunes, ni parqueaderos.

- La construcción de los dos niveles (Dúplex) debe entregarse terminada en su estructura general, aunque puede ser sin los acabados requeridos, para obtener el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal. Igualmente, el diseño de los elementos de circulación vertical (escaleras), deberá quedar



2000.02

de tal forma, que no permita hacia el futuro la subdivisión de esta vivienda en dos unidades distintas.

- En la vivienda bifamiliar, la losa de entrepiso debe entregarse completa, para el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.
- En los desarrollos urbanísticos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario de tipo multifamiliar, el área correspondiente al estacionamiento de uso exclusivo del propietario en edificaciones residenciales, se entenderá incorporado al área mínima por unidad de vivienda, siempre y cuando se genere un cupo de estacionamiento por cada unidad inmobiliaria, lo cual quedará consignado en las licencias de urbanización y de construcción del proyecto. En este caso, el área mínima total, incluyendo el área de estacionamiento, será de 50 m<sup>2</sup> para Vivienda de Interés Prioritario y de 53 m<sup>2</sup> para Vivienda de Interés Social.

En el Reglamento de Copropiedad, deberá quedar constancia de la asignación que se haga de cada unidad de parqueo al respectivo apartamento; igualmente, dentro de los trámites de enajenación de la unidad de vivienda, se incluirá obligatoriamente la unidad de parqueo.

#### **ARTÍCULO 321. Normas Especiales**

Los proyectos urbanísticos destinados a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo y a las siguientes normas especiales en los temas que ellas tratan:

- El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

Item	Porcentaje de Cesión
Para espacio público	Entre el 15% al 20% del área neta urbanizable
Para equipamiento	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

- La densidad habitacional aprovechable será el resultado de aplicar las anteriores normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las Viviendas de Interés Social Tipo 1 y 2 que establecen las normas vigentes.
- El espacio público total por vivienda (vías, parques, plazoletas, parqueaderos, zonas verdes, zonas comunales) deberá ser por lo menos el 45% del área del lote. La adecuación de la infraestructura correspondiente al espacio público podrá ser asumida parcialmente por el Municipio, como subsidio en especie; o podrá ser desarrollada por etapas, aun después de ocupadas las viviendas, por los beneficiarios del proyecto.



2000.02

- Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios podrán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos o en su defecto, por el municipio, como aporte o subsidio en especie a los programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- Se deberán construir mínimo dos parqueaderos (privados o de visitantes) por cada cinco viviendas.

#### **ARTÍCULO 322.** Participación del Municipio en Programas de Vivienda de Interés Social

El municipio deberá apoyar los Programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria que se desarrollen en su jurisdicción, además de los que promueva y ejecute directamente, siempre y cuando tales programas se ajusten a la ubicación, a las políticas y a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

La participación del municipio podrá hacerse mediante la ejecución de las obras de urbanismo, hasta la proporción que corresponda al subsidio otorgable por cada una de las unidades de vivienda a construir; o mediante la gestión o el otorgamiento de subsidio en dinero de acuerdo a la normatividad vigente.

#### **Artículo 322.1.** Vigilancia y Control de las Actividades de Construcción y Enajenación de Viviendas

Asignase a la dependencia encargada del tema de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria en el municipio la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este Municipio.

#### **Artículo 322.2.** Reubicación de Asentamientos Humanos

Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria de este municipio, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan.

**Parágrafo.** En atención a este criterio se desarrollará en un término de dieciocho (18) meses, una vez entre en vigencia el presente Acuerdo, el o los Planes Parciales que sean pertinentes, incluyendo las Unidades de Actuación Urbanística que dentro de esas zonas sean requeridas.

## PARTE 7. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### ARTÍCULO 323. Concepto

En un concepto amplio, los Instrumentos de Gestión Territorial se pueden definir como un conjunto de mecanismos que consagra la Ley para lograr una adecuada administración del recurso suelo, en armonía con las condiciones socioeconómicas y ambientales que sobre él se desarrollan, lo que implica en esencia la ordenación del territorio y su uso adecuado y racional.

Los instrumentos se clasifican en tres tipos según la Ley 388 de 1997:

1. Instrumentos de gestión
2. Instrumentos de planificación
3. Instrumentos financieros

Estos instrumentos les permiten a los Municipios dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, disponer de herramientas eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Instrumentos Urbanísticos

Instrumentos	Clasificación de los instrumentos		
	Planificación	Gestión	Financiación
Planes de Ordenamiento Territorial: POT-PBOT-EOT	X		
Planes Parciales	X	X	
Transferencia de Derechos de Desarrollo y de Construcción		X	
Compensación		X	
Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria		X	
Cooperación entre Partícipes		X	
Enajenación Voluntaria		X	
Enajenación Forzosa		X	
Derechos de Preferencia		X	
Desarrollo o Construcción Prioritaria		X	
Expropiación por Vía Administrativa		X	
Expropiación Judicial		X	
Contribución de Valorización			X
Participación de Plusvalías			X

Instrumentos	Clasificación de los instrumentos		
Bancos de Tierra y Bancos Inmobiliarios		X	

## TITULO 1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### CAPÍTULO 1. REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

#### ARTÍCULO 324. Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria

Es un instrumento de gestión que permite obtener una nueva definición predial o una nueva estructuración inmobiliaria para lograr una mejor configuración del terreno a urbanizar o de los inmuebles a intervenir; además, garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de los predios o inmuebles.

Este instrumento tiene su soporte normativo en los artículos 77 y 78 de la Ley 9ª de 1989 o Ley de Reforma Urbana y la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial.

**Parágrafo.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística, se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

#### Artículo 324.1. Reajuste de Tierras

El reajuste de tierras consiste en englobar un conjunto de lotes, dotarlos de la infraestructura urbana y el espacio público adecuados, para luego subdividirlos y desarrollarlos en conjunto o por lotes independientes.

#### Artículo 324.2. Integración Inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite englobar distintos inmuebles para que, previa la

adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

## **CAPÍTULO 2. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPE**

### **ARTÍCULO 325. Cooperación entre Partícipes**

Tiene como objetivo garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios. Se utiliza cuando para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística o una Unidad de Gestión no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios; siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá, la previa aprobación de las autoridades de planeación.

También tiene su soporte normativo en los artículos 77 y 78 de la Ley 9ª de 1989 o Ley de Reforma Urbana y la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial.

**Parágrafo 1.** La distribución equitativa de las cargas y los beneficios, se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas, o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

**Parágrafo 2.** Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, deberán constituir una entidad gestora, que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso, los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

## **CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

### **ARTÍCULO 326. Desarrollo y Construcción Prioritaria**

Este instrumento de gestión consiste en “la decisión asumida por el Estado de promover el aprovechamiento urbano de los inmuebles que tienen aptitud legal para ello, y en la consecuente venta a título de sanción por no cumplir la función social asignada, mediante subasta pública, de aquellos bienes, que habiendo sido expresamente declarados como de desarrollo o construcción prioritarios, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el respectivo Programa de Ejecución, no se urbanicen o construyan, dentro de un lapso de 1 a 3 años según su localización sea urbana o rural”.

Tiene su soporte normativo en los artículos 40, 44, 52, 53 y 54 de la Ley 388 de 1997. Se puede aplicar cuando se determinen motivos de utilidad pública, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Los mecanismos para hacer cumplir la declaratoria de Desarrollo o Construcción Prioritaria son: Enajenación Forzosa, Expropiación por Vía Administrativa, Enajenación Voluntaria, y Expropiación Judicial. El Alcalde municipal, mediante Resolución, es el responsable de ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos por la Ley.

#### **ARTÍCULO 327.** Términos para el Desarrollo y Construcción Prioritaria

A partir de la vigencia del presente Acuerdo habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o 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 o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1.** La declaración de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso

2000.02

esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

**Parágrafo 2.** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que trata este artículo empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el Programa de Ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde Municipal antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo relativo a Desarrollo y Construcción Prioritaria. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

#### **ARTÍCULO 328.** Desarrollo Prioritario de Unidades de Actuación Urbanística

Los planes parciales que se definan conforme a lo establecido en el presente Acuerdo (y demás instrumentos que desarrollen los planes de ordenamiento) podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades establecidas también en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. (Artículo 40, Ley 388 de 1997).

**Parágrafo. Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística.** En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

## **CAPÍTULO 4. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES**

**ARTÍCULO 329.** Adquisición de Bienes Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal

El municipio, es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el Artículo 58, de la Ley 388 de 1997, y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública. También son competentes para adquirir inmuebles en el municipio, los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio, y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, cuando vayan a desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en las normas referidas.

**ARTÍCULO 330.** Objeto Específico de la Adquisición de Bienes Inmuebles

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles, por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto, o la actuación que la entidad se propone ejecutar, en desarrollo del Artículo 58, de la Ley 388 de 1997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare.

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente, expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico, que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición, necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

**ARTÍCULO 331.** Realización de Estudios para la Adquisición de Bienes Inmuebles

Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente, coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar, y en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva.

**ARTÍCULO 332.** Anuncio de Proyectos, Programas u Obras que Constituyan Motivos de Utilidad Pública o Interés Social

Las entidades competentes en el municipio, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

**Parágrafo 1.** En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata el Decreto 2729 de 2012 para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros

**Parágrafo 2.** Se entiende por mayor valor o plusvalía, el mayor valor generado por la expectativa de la adquisición de los inmuebles que se declare como de utilidad pública o interés social, por el anuncio de la ejecución de obras de utilidad pública directamente por la entidad pública y por las decisiones administrativas dentro del acto administrativo de anuncio que autorizan, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, a destinar el inmueble a un uso más rentable, o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

### **ARTÍCULO 333.** Contenido del Acto Administrativo del Anuncio del Proyecto

El acto administrativo del anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.
2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.
3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

**Parágrafo 1.** Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a

2000.02

un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

**Parágrafo 2.** El acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

**Parágrafo 3.** Por tratarse el acto administrativo del anuncio del proyecto de un acto de carácter general, no procederán recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**Parágrafo 4.** El acto administrativo de anuncio de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata la Ley 1469 de 2011 se regirá por lo dispuesto en el Decreto número 1310 de 2012 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

#### **ARTÍCULO 334.** Avalúos de Referencia

Se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

Con el fin de determinar el valor comercial del suelo antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respectivo anuncio, las entidades públicas competentes solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas de acuerdo con lo establecido en el Decreto número 1420 de 1998 y la Resolución número IGAC 620 de 2008, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 del Decreto número 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, establecerá el precio por metro cuadrado del suelo, para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra, con arreglo a las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de mercado inmobiliario y en especial con la normativa vigente al momento del anuncio del proyecto.

El precio de adquisición será igual al valor del avalúo comercial, de conformidad con lo previsto por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos comerciales para definir el precio de adquisición de los inmuebles.

#### **ARTÍCULO 335.** Modalidades

Las modalidades aplicables para la adquisición de bienes inmuebles serán la enajenación voluntaria, la enajenación forzosa, la expropiación por vía judicial, la expropiación por vía administrativa y el derecho de preferencia. El Municipio podrá

2000.02

utilizar cualquiera de estos mecanismos para la adquisición de los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dependiendo de las circunstancias o condiciones que motiven la necesidad de su adquisición.

### **Artículo 335.1. Enajenación Voluntaria**

Este instrumento de gestión le permite al Estado la compra directa de predios o inmuebles, mediante un proceso de venta voluntaria, cuando este lo requiera para el desarrollo de proyectos específicos de interés general.

Tiene su soporte normativo en los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 de la Ley 9ª de 1989 o Ley de Reforma Urbana y en los artículos 58, 59, 60, 61 y 119 de la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial.

**Parágrafo. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.** Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

### **Artículo 335.2. Enajenación Forzosa**

Este es un instrumento de intervención en la propiedad en la cual, cuando un predio incumple con la función social de la propiedad, las autoridades municipales o distritales mediante Resolución Motivada y en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial imponen al propietario su venta.

Se soporta normativamente en la los artículos 44, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

Este instrumento se aplica en las siguientes circunstancias:

- Cuando los bienes inmuebles declarados de utilidad pública o interés social, incumplan esta función.
- Cuando los inmuebles que siendo parte de una Unidad de Actuación Urbanística se nieguen a formar parte de la asociación gestora (artículo 44, Ley 388 de 1997).
- Cuando los bienes inmuebles declarados de desarrollo o construcción prioritaria, incumplan esta función social de la propiedad.
- Cuando los terrenos localizados en suelo de expansión: de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- Cuando los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano: de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo

2000.02

prioritario, no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

- Cuando los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano: de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

### **Artículo 335.3. Expropiación por Vía Judicial**

Es un instrumento que le permite al Estado adquirir para sí o a favor de terceros, bienes inmuebles que no han podido ser negociados mediante Enajenación Voluntaria. “En el propósito de desarrollar integral y ordenadamente el territorio, el Estado (más frecuentemente el municipio) puede requerir de la adquisición de predios, propiedades inmobiliarias, para lo cual puede acudir a la compra directa, si el propietario se allana a aceptar las condiciones en el plazo fijado por la ley, o proceder a promover la expropiación, que por norma general es de carácter judicial, pero que bajo explícitas razones de urgencia puede adelantarse mediante un procedimiento que se surte ante la misma administración”.

El soporte normativo de este instrumento es el artículo 20 de la Ley 9ª de 1989. Y los artículos 58, 60 y 119 de la Ley 388 de 1997.

### **Artículo 335.4. Expropiación por Vía Administrativa**

Este Instrumento de Gestión le permite al Estado adquirir inmuebles, cuando, a su juicio existan condiciones de urgencia o motivos de utilidad pública. También se aplican en las circunstancias expresadas en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997. Se soporta normativamente en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997.

Se puede recurrir a la Expropiación por Vía Administrativa, según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en la Ley (letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997):

- Proyectos de construcción de infraestructura social (equipamientos colectivos).
- Proyectos de vivienda de interés social, legalización de títulos, rehabilitación de inquilinatos y reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de

2000.02

servicios públicos domiciliarios.

- Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- Preservación del patrimonio cultural y natural.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- Proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.
- Proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.
- El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

**Parágrafo.** Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la Ley 388 de 1997.

### **Artículo 335.5. Derecho de Preferencia**

Este Instrumento de Gestión, establece un derecho en favor de los Bancos Inmobiliarios a tener la preferencia en la enajenación de los inmuebles que, según el Plan de Desarrollo, aparezcan ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos Inmobiliarios o a la entidad que lo reemplace.

Tiene su soporte normativo en los artículos 73 y 74 de la Ley 9ª de 1989, Ley de Reforma Urbana; y en el artículo 61, Facultades para Adquirir Predios, de la Ley 1537 de 2012, Promoción del Desarrollo Urbano y el Acceso a la Vivienda.

**Parágrafo.** Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia. La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el artículo anterior.

## **TITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA**

### **CAPÍTULO 1. PLANES PARCIALES**

#### **ARTÍCULO 336. Concepto**

Los instrumentos que garantizan la continuidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el municipio son los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, es así como en estos se expresa y traduce la lectura realizada del territorio municipal, con énfasis en la problemática de su centro urbano. Así mismo se constituyen en los instrumentos que guían y orientan el ordenamiento urbano en el tiempo. Debe entonces implantarse una nueva cultura del quehacer en la Oficina de Planeación, en el sentido de dar comienzo a la formulación, complementación e implementación de los planes parciales y unidades de actuación urbanística sugeridas en el Plan.

El Plan Parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Los Planes parciales se soportan normativamente en la los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y en los Decretos 2181 de 2006; 4300 de 2007, 4065 de 2008, reglamentarios de la Ley 388 de 1997 en el tema de planes parciales.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su área de planificación.

Los planes parciales se utilizan en todas las áreas de expansión urbana como requisito para su incorporación en el perímetro urbano, en áreas donde deba



2000.02

desarrollarse el reparto de cargas y beneficios y en macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, según lo señalen las normas urbanísticas generales del PBOT.

Los trámites para su aprobación deben ceñirse a lo estipulado en las normas vigentes sobre la materia: Los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008, definen los términos técnicos utilizados en la formulación del plan parcial, establece los contenidos mínimos, los requisitos y los trámites necesarios para la formulación.

El Plan Parcial es adoptado por Decreto del Alcalde, y por consiguiente, las autoridades competentes, en el caso del Municipio, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, otorgarán las correspondientes licencias de urbanismo y construcción.

#### **ARTÍCULO 337.**    Objetivos de los Planes Parciales

Son objetivos de los planes parciales los siguientes:

##### **1. Planes Parciales de Desarrollo**

- a. Obtener el desarrollo de áreas del municipio con los soportes urbanos adecuados y con la definición de las condiciones de financiación y las etapas para su ejecución antes de que se proceda a su edificación.

##### **2. Planes Parciales de Renovación**

- a. Propiciar la transformación de zonas desarrolladas del municipio que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

#### **ARTÍCULO 338.**    Requisitos de los Planes Parciales

Los planes parciales incluidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como los que sean presentados posteriormente por los particulares o por la Administración Municipal, deberán incluir por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos



urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar los planeamientos de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

#### **ARTÍCULO 339.** Tipos de Planes Parciales

De conformidad con la reglamentación específica para los Planes Parciales establecida en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 4065 de 2008, se establecen dos (2) tipos de planes parciales discriminados de la siguiente forma:

##### **1. Planes Parciales de Desarrollo**

- a. En Suelo de Expansión Urbana con Tratamiento de Desarrollo: los predios ubicados en suelo de expansión, sólo podrán desarrollarse mediante la formulación y adopción del plan parcial del respectivo polígono.
- b. En Suelo Urbano con Tratamiento de Desarrollo: en los polígonos indicados.

##### **2. Planes Parciales de Renovación**

- a. En Suelo Urbano con Tratamiento de Renovación: en los polígonos indicados.

#### **ARTÍCULO 340.**      Iniciativa de los Planes Parciales

Los proyectos de planes parciales serán elaborados por iniciativa del municipio a través de la Secretaría de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con el interés público y las dinámicas inmobiliarias o del mercado. Pero también pueden ser de iniciativa mixta.

En los planes parciales promovidos por iniciativa privada, los proponentes, deberán demostrar ante la Administración Municipal que, como mínimo, los propietarios que representan el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida del plan parcial, han sido informados, conocen sus derechos y obligaciones frente al proyecto, y el sistema de repartos de cargas y beneficios determinados en la propuesta de plan, en este porcentaje siempre deben estar representados los propietarios de los suelos comprometidos con el pago de las cargas.

#### **ARTÍCULO 341.**      Etapas para la Formulación y Adopción de Planes Parciales

Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas:

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.
3. Etapa de adopción.

#### **ARTÍCULO 342.**      Procedimiento para Planes Parciales

Según el artículo 180 del Decreto 19 de 2012 para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.
2. La oficina de planeación municipal, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

2000.02

3. Una vez que la oficina de planeación municipal apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal lo adoptará mediante decreto.

**Parágrafo 1.** El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes, constituirá falta grave en cabeza del Director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

**Parágrafo 2.** Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

**Parágrafo 3.** La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento

2000.02

Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

**Parágrafo 4.** El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

#### **ARTÍCULO 343.** Determinantes para la Formulación de Planes Parciales

Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.

Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación del plan parcial deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

**Parágrafo.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, corresponderá al municipio señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos.

#### **ARTÍCULO 344.** Coordinación Institucional

La autoridad de planeación municipal, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de determinantes para la elaboración del plan parcial, deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales sobre los aspectos que se determinan en el artículo siguiente, con base en los cuales se adelantará la concertación del proyecto de plan parcial. Dentro del mismo término podrá solicitar a las empresas de servicios públicos domiciliarios, a las demás dependencias y entidades municipales o distritales que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial, la información y conceptos relacionados y necesarios para dar respuesta a la solicitud de determinantes.

Las autoridades, dependencias y entidades a que se refiere el inciso anterior, dispondrán de un término de quince (15) días hábiles para remitir la información y los conceptos a la autoridad de planeación municipal. Durante este término se suspenderá el plazo de que dispone la autoridad de planeación municipal para responder la solicitud de determinantes.

Recibida la totalidad de la información y los conceptos requeridos a que se refiere el inciso anterior, la autoridad de planeación municipal, y de conformidad con lo previsto en el artículo 6° del presente Decreto 2181 de 2006, dispondrá de un término de quince (15) días para dar respuesta a la solicitud de determinantes para la formulación del respectivo plan parcial, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa para los funcionarios que incumplan con los términos previstos en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 345.** Determinantes Ambientales para la Formulación de Planes Parciales

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, la autoridad de planeación municipal deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de que trata el artículo 11 del Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya:

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.

3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.
4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

**Parágrafo.** El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo.

#### **ARTÍCULO 346.** Respuesta a la Solicitud de Determinantes para Planes Parciales

La oficina de planeación municipal dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder mediante concepto la solicitud de determinantes para la formulación de planes parciales, el cual incluirá, por lo menos, la siguiente información:

1. Las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial.
2. La indicación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el plan de ordenamiento territorial y la entidad ambiental competente.
3. La delimitación de las afectaciones urbanísticas y la indicación y reglamentación de las zonas de reserva para la construcción de las infraestructuras primarias viales, de transporte, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.
4. Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural y las condiciones para su manejo.
5. La delimitación del área de planificación del plan parcial de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo.** El concepto sobre las determinantes del plan parcial emitido por la oficina de planeación servirá de base para la formulación del proyecto de plan parcial y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

#### **ARTÍCULO 347.** Contenido de los Planes Parciales

Los planes parciales deben incluir los contenidos establecidos en el siguiente marco normativo: Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 4065 de 2008, Decreto 4821 de 2010, Decreto 1478 de 2013. En todo caso deberán



2000.02

ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Sin perjuicio de lo anterior, los planes parciales deben incluir en su contenido, entre otros aspectos, los siguientes:

1. Planteamiento urbanístico.
  - Definición de lo público y privado
  - Trazado del sistema vial,
  - Delimitación de espacio público,
  - Definición de los elementos ambientales,
  - Servicios Públicos
2. Norma urbanística (usos y edificabilidad).
3. Asignación de obligaciones y aprovechamientos (reparto equitativo de cargas y beneficios).
4. Plan de etapas y programación temporal del desarrollo.
5. Esquema de gestión y financiación.

**ARTÍCULO 348.** Formulación y Radicación del Proyecto de Plan Parcial  
La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollado conforme con lo establecido en el Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 5° del Decreto 2181 de 2006, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en el Título III del Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:
  - 1.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.
  - 1.2. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.
  - 1.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
  - 1.4. Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.



2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:
  - 2.1. Planos del diagnóstico.
    - 2.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.
    - 2.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
  - 2.2. Planos normativos de la formulación:
    - 2.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
    - 2.2.2. Plano de la red vial y perfiles viales.
    - 2.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
    - 2.2.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
    - 2.2.5. Plano de usos y aprovechamientos.
    - 2.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.
    - 2.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
    - 2.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
    - 2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.
3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.
5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

**Parágrafo.** La información cartográfica y planimétrica se debe presentar debidamente georeferenciada.

#### ARTÍCULO 349. Información Pública, Citación a Propietarios y Vecinos

Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.

**ARTÍCULO 350.** Revisión del Proyecto de Plan Parcial

La oficina de planeación municipal revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Una vez que la oficina de planeación municipal apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo, este se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en los artículos 10 y 11 del presente decreto, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

El acto administrativo mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

**Parágrafo 1.** Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto definición de determinantes para su formulación, conforme lo previsto en el artículo 5° del Decreto 2181 de 2006, la oficina de planeación municipal aprobará el proyecto de delimitación del plan parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el Decreto 2181 de 2006.

**Parágrafo 2.** La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**Parágrafo 3.** En caso de rendirse concepto desfavorable procederán los recursos contra los actos administrativos de que trata el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 351.** Planes Parciales Objeto de Concertación con la Autoridad Ambiental

Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

**ARTÍCULO 352.** Condiciones para la Aprobación de Planes Parciales

Serán condiciones para la aprobación de un plan parcial las siguientes:

1. El plan parcial, deberá incluir los instrumentos que garanticen el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, de tal manera que se pueda concretar la implementación del plan; así mismo, deberá contener las estrategias de financiación y gestión, que aseguren la realización de los programas y proyectos contemplados por el plan.
2. El cumplimiento de los estándares y parámetros de desarrollo urbanísticos establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
3. Presentar documentado el proceso de participación de los propietarios de los predios inscritos en el área del plan parcial durante la formulación del plan parcial.
4. En los planes parciales de renovación urbana, deberá realizarse y documentarse el proceso de gestión social, con los propietarios de los negocios o inquilinos de las viviendas ubicadas en el área del plan parcial. La propuesta del plan, deberá contener programas sociales, que minimicen los impactos negativos que podrían generar en los moradores del sector las propuestas del plan parcial.

**ARTÍCULO 353.** Expedición del Decreto de Adopción del Plan Parcial

Una vez surtidas las etapas previstas en los capítulos anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

**Parágrafo.** El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

**ARTÍCULO 354.** Modificación de Planes Parciales

Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para su formulación y adopción.

**ARTÍCULO 355.** Participación y Concertación de Planes Parciales

En concordancia con el Artículo 4 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal, deberá propiciar mecanismos y espacios de concertación que permitan reconocer la confluencia de intereses económicos, sociales, culturales y urbanísticos, dentro de los planes parciales y facilitar la participación de los propietarios, pobladores, empresarios, arrendatarios y demás actores y organizaciones presentes en el sector y su área de influencia directa.

Esta concertación tiene por objeto, asegurar la viabilidad de las propuestas del plan parcial frente a las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social, presentes en el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta los principios señalados en el Artículo 2° de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 356.** Índices de Edificabilidad en Planes Parciales

Los planes parciales que desarrollen las políticas, estrategias y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que forman parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

2000.02

**ARTÍCULO 357. Áreas a Desarrollar Mediante Planes Parciales**

Según la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial, todos los suelos de expansión urbana sólo podrán desarrollarse a través de planes parciales.

Planes Parciales				
Clasificación del Suelo Expansión Urbana	Área M2	Área (Has)	Tratamiento	Código
Suelo de Expansión Urbana - 1	46.041,85	4,6	Desarrollo	SEU_01
Suelo de Expansión Urbana - 2	70.201,75	7,02	Desarrollo	SEU_02
Suelo de Expansión Urbana - 3	86.488,31	8,65	Desarrollo	SEU_03
<b>Total</b>	<b>202.731,91</b>	<b>20,273</b>		

Así mismo, en los polígonos con tratamiento urbanístico de desarrollo en el suelo urbano solo podrán desarrollarse si previamente cuentan con plan parcial debidamente adoptado, salvo los casos a que se refiere el artículo 360 del presente Acuerdo:

Planes Parciales – Suelo Urbano			
Código	Tratamiento	Área M2	Área (Has)
ZU_04_DU_1		172.021,33	17,20
ZU_04_DU_2		17.012,28	1,70
ZU_05_DU_3		70.304,24	7,03
ZU_06_DU_4		290806,95	29,08
ZU_01_DU_5		5983,17	0,6
<b>Total</b>		<b>556.127,96</b>	<b>55,61</b>

La formulación de los planes parciales a que se hace referencia se deberá realizar teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. En las zonas sujetas a plan parcial no se permite el desarrollo predio a predio, siempre será requisito para el desarrollo de los predios localizados al interior de estos polígonos de tratamiento, la formulación y aprobación de un plan parcial, con excepción de lo consagrado en el artículo 360 del presente Acuerdo.

2000.02

2. El área de planificación mínima para la formulación del plan parcial se definirá de acuerdo a los criterios adoptados en el artículo 358 del presente Acuerdo, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con los estándares de espacio público, equipamientos, infraestructuras y densidades definidos en los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas establecidos en el presente Acuerdo y en sus normas reglamentarias; además, de los procedimientos y otras disposiciones de las normas nacionales establecidas al respecto.
3. Los predios inscritos en estos polígonos se sujetarán a las previsiones del respectivo plan parcial, el cual definirá los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios y las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas verdes y recreativas y equipamientos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social y prioritario, en coherencia con las disposiciones del PBOT del municipio y en sus normas reglamentarias, y a través de un proceso de concertación con la Secretaría de Planeación.
4. Los predios que se encuentren al interior de estos polígonos no podrán desarrollarse hasta que el plan parcial sea adoptado.
5. En los polígonos o zonas con tratamiento de desarrollo que al momento de formular el respectivo plan parcial, consideren a su interior áreas de manejo especial (AME); por tener licencia vigente de urbanismo o de construcción, por ser equipamientos de cualquier clase, por ser asentamientos consolidados existentes, etc, estas deberán tenerse en cuenta para efectos de planificación en lo referente a la vinculación al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, principalmente en el trazado de las infraestructuras viales y de servicios públicos, en la localización de los equipamientos y la articulación con el espacio público propuesto. Estas áreas no harán parte de la financiación y gestión de los proyectos. Es decir, no serán objeto de reparto de cargas.

La delimitación precisa de las áreas de manejo especial en los planes parciales que se consideren, será responsabilidad de cada plan parcial en concertación con la Secretaría de Planeación y establecerá la normativa bajo la cual se regirá su desarrollo.

#### ARTÍCULO 358. Área Mínima de Planificación para un Plan Parcial

El área mínima de planificación será propuesta por el interesado, debiéndose observar de manera estricta lo dispuesto con respecto a la delimitación del área de

2000.02

planificación del plan parcial en el artículo 2.2.4.1.4.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, a saber:

Que el área propuesta cuente con una superficie no inferior a 2 hectáreas o 20.000 m<sup>2</sup>, de tal manera que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

El ámbito de planificación debe ser delimitado en algunos de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales o por otros planes parciales.

Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de la superficie.

Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.

Que cuente con factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.

PARÁGRAFO 1º: Cuando en suelo de expansión urbana queden áreas urbanizables que no sea posible desarrollar mediante plan parcial en los términos dispuestos en el presente artículo, éstas deberán incorporarse al plan parcial más próximo para garantizar su desarrollo asociado.

PARÁGRAFO 2º: Se exonera de la exigencia del área mínima a que se refiere el numeral 1º del presente artículo el polígono identificado con el código ZU\_04\_DU\_2.

PARÁGRAFO 3º: El polígono identificado con el código ZU\_01\_DU\_5 deberá integrarse para la formulación con una porción del suelo del polígono ZU\_06\_DU\_4



2000.02

de tal manera que pueda dar cumplimiento con el área mínima establecida en el numeral 1º del presente artículo.

**ARTÍCULO 359.** Zonas y Predios Sujetos a las Actuaciones de Urbanización

Se someterán a las actuaciones de urbanización, todos los predios urbanizables no urbanizados, a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, y a los predios sin urbanizar, a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

**Parágrafo.** Se excluirán de las actuaciones de urbanización, las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción, con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la Ley.

**ARTÍCULO 360.** Condiciones para Adelantar la Actuación de Urbanización

Para efectos de lo previsto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados, se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

360.1. En Suelo de Expansión Urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos. El área mínima de planificación será la definida en el artículo 358 del presente Acuerdo.

360.2. En Suelo Urbano

1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios, mediante unidades de actuación urbanística, o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general, o licencia de urbanización, sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:
  - a) Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las dos (2) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que

2000.02

tengan licencias de urbanización vigentes, y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

- b) Se trate de un solo predio cuya área supere las dos (2) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada, y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### **ARTÍCULO 361.** Incorporación al Perímetro Urbano

Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del municipio, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 58 y siguientes del Decreto 1469 de 2010, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### **ARTÍCULO 362.** Usos y Tratamientos en Planes Parciales

De conformidad con lo establecido por el artículo 184 del Decreto 19 de 2012, con el fin de agilizar la habilitación de suelos urbanizables, los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra Instancia o Autoridad de Planeación municipal.

## **CAPÍTULO 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **ARTÍCULO 363.** Concepto

Según el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 la Unidad de Actuación Urbanística se define como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que debe ser urbanizada o construida 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 sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística, para el desarrollo de cada

2000.02

unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Las unidades de actuación urbanística, permitirán también la generación de la proporción de suelo para vivienda de interés social VIS y VIP, prevista en cada una de las zonas, o la transferencia de este uso entre distintas zonas del municipio.

**Parágrafo.** Los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.

#### ARTÍCULO 364. Objetivos de las Unidades de Actuación Urbanística

Tiene como objetivos:

1. Facilitar el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico de beneficio local:
  - Las cesiones y la realización de obras públicas de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos de beneficio local.
  - Las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de equipamientos comunales de beneficio local (artículo 39, Ley 388 de 1997).
2. Facilitar el reparto equitativo entre los propietarios de los beneficios resultantes de los aprovechamientos que se obtienen del proyecto urbanístico (potencial constructivo y potencial de usos asignado).

#### ARTÍCULO 365. Criterios para la Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística

En cada plan parcial, se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios y definido por la Secretaria de Planeación Municipal, de conformidad con los siguientes criterios:

1. La división predial existente.
2. La existencia previa de elementos estructurantes, como áreas protegidas u otros elementos ambientales, sistema vial o espacio público, que definan zonas o espacios con relativa independencia funcional y con un soporte previo de estructura.
3. Las condiciones financieras que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios, y su ejecución, es decir, que el área sea lo suficientemente amplia

como para asegurar la financiación de las cargas u obligaciones urbanísticas, que se adscriben al respectivo ámbito de reparto equitativo de cargas y beneficios.

4. Cuando el proyecto urbanístico resultante, requiera de una recomposición o una nueva estructura predial que se pueda ejecutar mediante el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes.
5. Las unidades de actuación urbanística y su tamaño, será determinado en función de la concreción de una estructura coherente y funcional del espacio público. Las diferentes unidades deberán posibilitar, al momento de su ejecución, el cumplimiento de los estándares de habitabilidad para la población que se asiente en su interior.

#### **ARTÍCULO 366.** Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

#### **ARTÍCULO 367.** Tipos de Gestión

Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual puede ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución.

##### **Artículo 367.1. Gestión Privada**

Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas, o de urbanización, o parcelación o desarrollo urbanístico, o rural, o en zonas por desarrollar. Los trámites necesarios se establecen en los contenidos relativos a las normas urbanísticas complementarias.

##### **Artículo 367.2. Gestión Asociativa o Mixta**

Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la Administración Pública, generalmente por iniciativa de la Oficina de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, erradicación y renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos eriales o

2000.02

sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal generalmente mediante la utilización de Unidades de Actuación Urbanística.

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

### **Artículo 367.3. Gestión Pública**

Es la desarrollada por entidades del Estado.

### **ARTÍCULO 368. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística**

La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se hará en atención de lo siguiente:

### **Artículo 368.1. Procedimiento para la Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística**

El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante la oficina de planeación municipal, por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial y se acompañará de los siguientes documentos:

1. Copia del documento de identificación del propietario o propietarios de los predios que presentan la solicitud cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal si son personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o medio cartográfico disponible en el municipio que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud indicando la propuesta de delimitación de la unidad de actuación urbanística.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación, con sus respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria.
5. Boletines catastrales y/o plano de manzana catastral cuando existan.
6. Relación de direcciones de titulares de derechos reales y de los vecinos de predios colindantes con la unidad de actuación propuesta.
7. Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.
8. Estudio de títulos de cada uno de los predios incluidos en la propuesta de

### **Artículo 368.2. Citación a Titulares de Derechos Reales**

La oficina de planeación municipal pondrá el proyecto de delimitación en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y de sus vecinos colindantes. La oficina de planeación municipal los citará, dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la propuesta de delimitación, para que formulen sus objeciones u observaciones. Para ello, los titulares de derechos reales y los vecinos colindantes contarán con un término de treinta (30) días contados a partir del recibo de la citación.

La oficina de planeación dispondrá de un término máximo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior, para pronunciarse sobre las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar y someter el proyecto de delimitación en consideración del alcalde municipal o distrital para su aprobación.

### **Artículo 368.3. Citación a Titulares de Derechos Reales**

El alcalde municipal contará con un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la presentación del proyecto de delimitación de la unidad de actuación por parte de la oficina de planeación municipal, para impartir su aprobación definitiva, cuando a ello haya lugar, la cual se hará mediante acto administrativo.

Transcurrido este plazo sin que se hubiere notificado la decisión correspondiente a los titulares de derechos reales y vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

Contra el acto que resuelva la solicitud de delimitación procede el recurso de reposición ante el alcalde municipal en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

### **Artículo 368.4. Contenido del Acto de Delimitación**

El acto de delimitación contendrá como mínimo:

1. El señalamiento de los inmuebles que conforman la unidad de actuación urbanística con sus respectivas matrículas inmobiliarias y la relación de los titulares de derechos reales de dichos predios. Cuando tengan cédulas catastrales y manzana catastral se incluirán estos datos.
2. El plano de delimitación del área objeto de la unidad de actuación urbanística con la indicación de sus linderos.
3. La orden de inscripción de la unidad de actuación urbanística en cada uno de



2000.02

- los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios que conforman la unidad.
4. Cuando se trate de unidades de actuación de desarrollo prioritario, se expresará que los titulares de derechos reales disponen de un plazo de 6 meses para definir las bases de la actuación de que trata el artículo 44 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
  5. El señalamiento de que los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.
  6. Los aspectos que se deben contemplar en la definición de las bases para la actuación de que tratan los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997.
  7. La orden de notificación del acto de delimitación a los titulares de derechos reales y a los vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite.

### **ARTÍCULO 369. Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística**

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación urbanística se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto, por parte del municipio, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidad de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la ley 388 de 1997. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

### **ARTÍCULO 370. Unidades de Gestión**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, no obstante lo dispuesto en el presente Acuerdo, con respecto a las Unidades de Actuación Urbanística, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, en los términos del Artículo



2000.02

48 del Decreto Nacional 1469 de 2010, decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando, garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso, el área objeto de la operación, se denominará Unidad de Gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, en los términos de que trata el Artículo 42 de la Ley 388 de 1997, y el Capítulo Sexto del Decreto 2181 de 2006, o la norma que las adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1: Para la aprobación de proyectos urbanísticos relacionados con usos turísticos, de servicios, de comercio, de parcelaciones campestres o de industria, en el cual se observan grandes extensiones, o una alta o media intensidad en las actividades propuestas, serán aprobadas previo concepto del Consejo consultivo de Planeación, que será liderada por el Alcalde o su delegado.

## **TITULO 3. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

#### **ARTÍCULO 371. Concepto**

Según el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 “De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones”.

Este Instrumento tiene su soporte normativo en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, Ley 9ª de 1989. Ley 388 de 1997, y en los artículos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Decreto Nacional 1788 de 2004. Sobre participación en plusvalía.

#### **ARTÍCULO 372. Creación de la Plusvalía**

Adóptese en el Municipio el mecanismo o instrumento de la participación en la plusvalía,

REVISIÓN Y AJUSTE PBOT La Unión

PROYECTO DE ACUERDO

2000.02

el cual será aplicado a los hechos que de acuerdo con lo previsto por estas normas puedan generarla.

El objetivo primordial de la captación de la plusvalía por el municipio es el que “esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y en general, de la calidad urbanística del territorio municipal”.

Del Plan Básico de Ordenamiento Territorial surgen nuevos proyectos estructurantes del ordenamiento urbano, los parques lineales, los planes viales urbanos, redefiniciones de los perímetros urbanos, cambios de usos del suelo, proyectos de equipamiento de escala municipal, que generan ventajas considerables para los propietarios de los predios circunvecinos a estos proyectos; en general se trata de que el desarrollo urbano genere así mismo un beneficio para todos, primordialmente que se logre la redistribución de la captación de la plusvalía al mismo proceso de desarrollo urbano con énfasis en aquellos aspectos que siempre han quedado sin dolientes para su promoción y construcción y que beneficien a un gran número de pobladores como proyectos de espacio público, impulso de planes viales urbanos etc.

#### **ARTÍCULO 373.**     Destinación de Recursos de la Plusvalía

Los recursos provenientes de la Participación en Plusvalía se destinan según el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 a:

- La defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.
- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario.
- Construcción o mejoramiento de infraestructuras (viales y de transporte, servicios públicos, equipamientos).
- Adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Proyectos de ampliación o recuperación de la red del espacio público urbano.
- Actuaciones urbanas integrales o macroproyectos. Programas de renovación urbana.
- Compra o indemnización por adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
- Mejora, adecuación o restauración de inmuebles del patrimonio cultural.

#### **ARTÍCULO 374.**     Hechos Generadores de Plusvalía

Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías, las decisiones

2000.02

administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8, de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificable de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores de plusvalía cuando en el PBOT o sus instrumentos lo definan:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo a un uso más rentable.
- El aumento del aprovechamiento del suelo para edificación, (elevando índices de construcción y/o de ocupación) o ambos a la vez.
- La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

La Participación en Plusvalía es aplicada por el municipio como Entidad Pública competente.

Para su aplicación e implementación se requiere:

- Que las decisiones administrativas estén incluidas en el PBOT o los instrumentos que lo desarrollan.
- Que se haya aprobado un Acuerdo de carácter general que incluya todas las normas para liquidarla y cobrarla.
- Que se haya definido la tasa a aplicar (entre el 30% y el 50% del mayor valor generado)

**Parágrafo 1. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

**Parágrafo 2. Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006.

**Parágrafo 3. Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006.

2000.02

**Parágrafo 4. Cambio de uso.** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior.

**Parágrafo 5. Autorización específica.** Es el otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y/o certificados representativos de derechos "adicionales" de construcción y desarrollo, cuando la Administración Municipal, opte por este medio para su captura o recaudo.

**Parágrafo 6.** Además de lo previsto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, deben especificar y detallar las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

#### Artículo 374.1. Definición de Hechos Generadores de Plusvalía

Se definen como hechos generadores de plusvalía, las decisiones administrativas que autorizan la incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; el establecimiento o modificación a la zonificación de usos del suelo y el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. Los hechos generadores de plusvalía en el municipio son los siguientes:

**Parágrafo.** La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones análogas. La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

#### **Artículo 374.1.1. Hechos Generadores de Plusvalía en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana**

- **Incorporación del Suelo Rural a Expansión Urbana:** clasificación de nuevas zonas como suelos de expansión urbana.

Suelo Expansión Urbana	Código
------------------------	--------

2000.02

Suelo de Expansión Urbana – Salida Peñas	SEU_01_D
Suelo de Expansión Urbana – Salida La Ceja	SEU_02_D
Suelo de Expansión Urbana – Sector La Frontera	SEU_03_D

- **Ejecución de Obras Públicas:** que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Obra	Código
Construcción de Parques Lineales de la Quebrada El Eden y el Río Piedas	

### **Artículo 374.1.2. Hechos Generadores de Plusvalía en Suelo Rural**

- **Incorporación del Suelo Rural a Suburbano:** Los Corredores viales suburbanos el suelo suburbano SSUB\_02 y los predios incluidos en el suelo Suburbano SSUB\_01, que no hacían parte del suelo suburbano en el PBOT vigente.

Suelos Suburbanos	
Clasificación del Suelo	Código
Parte del Suelo Suburbano	SSUB_01
Suelo Suburbano	SSUB_02
Corredor Suburbano Vía a Sonsón	CVSUB
Corredor Suburbano Vía a La Ceja	CVSUB

- **Modificación del Régimen o Zonificación de Usos del Suelo:** a un uso más rentable.

Uso del Suelo Anterior	Uso del Suelo Asignado
Otros Usos Rurales	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC)

- **Ejecución de Obras Públicas:** que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Obra	Código
------	--------

2000.02

Construcción de las Vías Variante a la Vía Regional	---
Pavimentación de Vías de Orden Departamental y Nacional	---

• **AUMENTO DEL INDICE DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 375.** Efecto de Plusvalía

Para efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, se entiende por “Efecto de Plusvalía”, el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 375.1. Efecto Plusvalía Resultado de la Incorporación del Suelo Rural al de Expansión Urbana o de la Clasificación de parte del Suelo Rural como Suburbano**

Según lo establecido por el artículo 75 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

2000.02

**Parágrafo.** Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia este artículo, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

### **Artículo 375.2. Efecto Plusvalía Resultado del Cambio de Uso**

Según lo establecido por el artículo 76 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**Parágrafo.** Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia este artículo, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

### **Artículo 375.3. Efecto Plusvalía Resultado del Mayor Aprovechamiento del suelo**

Según lo establecido por el artículo 77 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características



2000.02

geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**Parágrafo 1.** Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia este artículo, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

**Parágrafo 2.** Para calcular el efecto de plusvalía previsto en este artículo en el caso de la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo.

#### **ARTÍCULO 376.** Participación en Plusvalía por Ejecución de Obras Públicas

Según lo establecido por el artículo 87 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la Administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.
2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación,

2000.02

revisión y valor de la participación de que trata la Ley 388 de 1997.

3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.
4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

#### **ARTÍCULO 377.** Tasa de Participación en la Plusvalía

La tasa de participación en plusvalía podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Sobre esta base se aplicarán los descuentos a los cuales se refiere el penúltimo inciso del artículo 84 de la Ley 388 de 1997. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Para cada hecho generador en particular se determinará la tasa correspondiente atendiendo criterios de equidad, conveniencia, mayor o menor aporte al desarrollo municipal y en general, a la mayor generación de impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados, la cual deberá ser aprobada por el Concejo Municipal a instancia del Alcalde.

**Parágrafo 1.** La tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas o unidades espaciales de funcionamiento, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles;
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

**Parágrafo 2.** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**Parágrafo 3.** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio, se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio, se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 378.** Personas Obligadas al Pago de la Participación en Plusvalía

Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística en el municipio, y responderán solidariamente por éste, los propietarios y poseedores de los predios e inmuebles que se benefician, respecto de los cuales se configure el hecho generador. Entre las personas obligadas al pago de la participación en plusvalía se tienen los titulares de derechos reales principales, los propietarios de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias.

**Parágrafo.** Tanto los suelos destinados a proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo, quedan exentos del pago de la participación en plusvalía, siempre y cuando mantengan dicha destinación.

**ARTÍCULO 379.** Formas de Pago de la Participación en Plusvalía

La participación en plusvalía podrá pagarse de acuerdo con las formas establecidas en Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

La Plusvalía solo se paga cuando el propietario o poseedor de un inmueble percibe el incremento de valor; es decir, cuando se realiza una transferencia de dominio, se solicita licencia de urbanización o construcción, o se cambia su uso, de conformidad con el artículo 83, Ley 388 de 1997. El pago de la Plusvalía se puede pactar:

- Dinero en efectivo.
- Transferencia al municipio de una porción de terrero objeto del cobro de la plusvalía (previo acuerdo), o mediante la transferencia de un predio en otra zona.
- Compra anticipada de títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- Transferencia al Municipio de acciones en el proyecto.
- Ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado.

**ARTÍCULO 380.** Liquidación de la Participación en Plusvalía

Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o la entidad a la que se le asigne la competencia, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y expedirá el acto administrativo, que determina la participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

El monto de la participación correspondiente a cada predio, se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto administrativo de liquidación de la

participación, según lo establecido por las normas legales vigentes.

#### **ARTÍCULO 381.** Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía

Según el artículo 181 del Decreto 19 de 2012 la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1.** En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

**Parágrafo 2.** Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**Parágrafo 3.** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**Parágrafo 4.** Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 382.**    Reglamentación de la Participación en Plusvalía

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde, expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar para cumplir con lo dispuesto en el presente Acuerdo, para lo cual se faculta al señor Alcalde por un término de dieciocho (18) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

## **CAPÍTULO 2.    CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 383.**    Contribución de Valorización

Este instrumento de financiación es un gravamen real de carácter directo que se utiliza para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de interés público local. Se soporta normativamente en el Decreto 1333 de 1986.

La inversión en una obra pública puede recuperarse mediante uno de dos instrumentos: la Participación en Plusvalía o Valorización, en ningún caso los dos se pueden acumular. La decisión depende de la autoridad local de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Los recaudos por valorización, aun cuando no pueden superar el valor de la inversión, ofrecen la ventaja de que su recaudo puede ser programado con exactitud.

**Artículo 383.1.**    Reglamentación de la Contribución por Valorización

Su establecimiento, distribución y recaudo se hará por parte de la entidad nacional, departamental, distrital o municipal que ejecute las obras. Tiene como base impositiva el costo de la respectiva obra dentro de los límites de beneficio que ella produzca a los inmuebles que deben ser gravados. La valorización es un instrumento de financiación del desarrollo territorial.

El recaudo por valorización se destina a la financiación de las obras públicas correspondientes. "Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante o después de la ejecución de la obra". Su pago es en efectivo y está sujeto a las tarifas, plazos y descuentos que establezca la autoridad local.

2000.02

**Parágrafo.** En el municipio la reglamentación sobre su ejecución, modificación y aplicación, será establecida por el Concejo Municipal.

## **TITULO 4. OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIEROS**

### **CAPÍTULO 1. FONDO MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO - FOMEPE**

#### **ARTÍCULO 384. Fondo Municipal de Espacio Público – FOMEPE**

Créase el Fondo Municipal de Espacio Público como cuenta en el presupuesto con el objeto de canalizar los recursos derivados del uso del espacio público, traslado de cesiones sobre áreas receptoras de espacio público y equipamiento, compensación de espacio público generada por procesos de urbanización, sanciones urbanísticas generadas por la invasión del espacio público y los recursos que por asignación o por cofinanciación se alcancen para el municipio en este propósito y por los otros ingresos que puedan establecerse en materia de espacio público.

**Parágrafo 1.** El propósito de este Fondo es el de proveer los recursos suficientes para la construcción de espacio público para alcanzar la meta de 10,17 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante, y construcción de equipamiento en los términos definidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Por lo tanto los dineros del Fondo serán destinados a la compra de predios, construcción de los parques lineales, equipamiento colectivo, parques y plazas en el suelo urbano.

**Parágrafo 2.** La tasa de ocupación transitoria de vías por efectos de construcciones será destinada a este Fondo.

#### **Artículo 384.1. Sección Municipal de Espacio Público**

Créase en el Municipio la Sección Municipal del Espacio Público, adscrita a la Dirección de Planeación, con el objeto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

#### **Artículo 384.2. Funciones de la Sección Municipal de Espacio Público**



2000.02

La Sección Municipal del Espacio Público desarrollará, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Elaboración del inventario del espacio público;
- b. Definir políticas y estrategias del espacio público;
- c. Articular las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d. Elaboración y coordinación del Sistema General de Espacio Público como parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial;
- e. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público;
- f. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público;
- g. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión;
- h. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público;
- i. Coordinar los contratos que se establezcan con entidades privadas para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público;
- j. Proponer los planes y programas a realizar con los recursos municipales y con los generados por el Fondo Municipal del Espacio Público.

## **CAPÍTULO 2. FONDO DE COMPENSACIÓN**

### **ARTÍCULO 385. Fondo de Compensación**

Créase el Fondo de Compensación Municipal como cuenta del presupuesto municipal como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento territorial, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación. Este Fondo podrá ser manejado mediante encargo fiduciario (Artículo 49, Ley 388 de 1997).

### **Artículo 385.1. Compensaciones por Conservación**

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Según el Decreto Ley 151 de 1998, la compensación se define como el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en

2000.02

aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles, en el PBOT o los instrumentos que lo desarrollen.

Este instrumento tiene su soporte normativo en los artículos 48, 49 y 122 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Ley 151 de 1998: Compensación en tratamientos de conservación y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, en los artículos 4, 11, 12; y en el Decreto 1337 de 2002: Compensaciones en tratamientos de conservación y transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**Parágrafo 1.** En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, podrá haber lugar a compensación económica. De conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997. El municipio reglamentará por decreto la materia.

**Parágrafo 2.** Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. El municipio determinará en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.

**Parágrafo 3.** Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación a quienes se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

### **Artículo 385.1.1. Efectos de la Aplicación del Tratamiento de Conservación**

La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

### **Artículo 385.2. Compensaciones por Obras Públicas**

Cuando con la construcción de una obra pública se lesione de forma permanente el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su

2000.02

compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 128 de la Ley 388 de 1997.

La Valoración de la Compensación, su forma de pago y demás temas relacionados se encuentran en el Decreto Ley 151 de 1998 y en el Decreto 1337 de 2002.

**Parágrafo.** La entidad pública que imponga la afectación debe disponer de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes (artículo 122, Ley 388 de 1997).

## **CAPÍTULO 3. BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 386.** Banco Inmobiliario Municipal

Tiene como objetivo garantizar la función social y ecológica de la propiedad, además de la utilidad pública de la misma a través de reservas de tierras que permitan el desarrollo sostenible del urbanismo. Este instrumento de gestión promueve la creación de establecimientos públicos locales denominados «Bancos de Tierras», encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Los Bancos de Tierras también se denominan Bancos Inmobiliarios y pueden constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta, y podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del municipio, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 70, 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 9ª de 1989.

En general en el Municipio se deberá dar cumplimiento a estos y otros instrumentos vigentes en la Ley, o a las normas que las modifiquen, reglamenten o sustituyan.

## **CAPÍTULO 4. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO**

**ARTÍCULO 387.** Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo

Según el artículo 1 del Decreto Ley 151 de 1998 de Compensación en Tratamientos de Conservación y Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, se definen los derechos de construcción y desarrollo, como aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen.

El objetivo es garantizar el reparto de cargas y beneficios, mediante el traslado del potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo. Para lo cual se definen dos tipos de áreas:

- **Áreas receptoras:** Zonas beneficiarias de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- **Áreas generadoras:** Zonas o inmuebles objeto de compensación en los casos de conservación.

Este instrumento tiene su soporte normativo en la los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Ley 151 de 1998: Compensación en tratamientos de conservación y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, Artículos 1,

3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10; y en el Decreto 1337 de 2002: Compensaciones en tratamientos de conservación y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, Artículo 2.

### **Artículo 387.1. Titularización de Derechos de Construcción y Desarrollo**

La Administración Municipal, previa autorización del Concejo, a iniciativa del Alcalde, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 (hechos generadores de plusvalía), como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada.

### **Artículo 387.2. Negociabilidad de los Títulos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo**

Los títulos valores, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores de acuerdo a los procedimientos definidos en los artículos 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

### **Artículo 387.3. Compensaciones Mediante Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo**

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 151 de 1998, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, es uno de los mecanismos de que disponen los fondos de compensación municipal para efectuar el pago de las compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos.

Tan sólo en el evento en que el municipio o distrito haya definido la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como mecanismo para el pago de la compensación por el tratamiento del conservación, en los términos que se establecen en los artículos 6°, 7°, 8°, 9° y 10 del Decreto 151 de 1998, los propietarios de los terrenos a los cuales se haya asignado dicho tratamiento, podrán ser compensados mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Cuando el municipio no haya adoptado este mecanismo de compensación, garantizará que los propietarios de los predios o inmuebles a conservar sean objeto de otro tipo de estímulos, beneficios o formas de compensación en los términos que

se establecen en el Decreto 151 de 1998 y en el Decreto 1337 de 2002.

## **CAPÍTULO 5. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

### **ARTÍCULO 388. Concepto**

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios resultantes de las acciones urbanísticas que ejecuta, ordena o aprueba la entidad municipal, en aplicación de la función pública del ordenamiento territorial, permite lograr que el desarrollo de nuevos sectores urbanos o el redesarrollo o mejoramiento de otros, se haga buscando la equidad para todos los involucrados en ellos, haciendo que quienes reciben las cargas, obtengan por ellas una justa compensación; o que quienes reciben los beneficios, paguen igualmente en debida forma las ventajas que adquieren.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

### **ARTÍCULO 389. Cargas**

Son cargas, las áreas de terreno requeridas para el desarrollo de las infraestructuras, tales como: las vías peatonales y vehiculares, áreas verdes, recreacionales y equipamiento, y la realización de obras públicas correspondientes a redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, adecuación de espacios públicos, y la dotación de los equipamientos comunitarios y los inmuebles de interés cultural.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo al nivel o jerarquía de la infraestructura, podrán clasificarse como general, zonal y local.

### **ARTÍCULO 390. Beneficios**

Son las ventajas que se atribuyen a cualquier inmueble localizado en suelo urbano. Tales beneficios, los constituye el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas definidas en el presente Plan o por los instrumentos que lo



2000.02

desarrollen. Son beneficios entonces, entre otros, la clasificación del suelo, la asignación de tratamientos, usos del suelo y aprovechamientos, y otras normas estructurales y generales que ya se han definido en el presente Plan.

#### **ARTÍCULO 391.** Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios

Este es uno de los principios en los cuales se fundamenta el ordenamiento del territorio, en cumplimiento de la función pública del urbanismo.

Las cargas locales incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas locales se distribuirán así:

1. En las zonas que no son objeto de plan parcial, las obligaciones urbanísticas correspondientes a la cesión de suelo para espacio público y equipamiento, se establecerán de conformidad con lo que se señale, en el "ámbito de reparto" correspondiente.
2. En estas zonas, algunas cargas serán establecidas para cada predio, considerado individualmente, como es el caso de obligaciones viales.
3. En las zonas objeto de planes parciales, las cargas se distribuirán de conformidad con el sistema de reparto, que se determine en el mismo plan parcial.

Los beneficios están representados en el mayor valor y/o las ventajas que reciben los inmuebles localizados en el entorno o radio de acción de una obra pública que se ejecuta; o en los mayores aprovechamientos que es posible aplicar a uno o varios predios, como consecuencia del desarrollo de un plan parcial, o por el cambio de usos del suelo en el mismo.

## **CAPÍTULO 6. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES Y MACROPROYECTOS URBANOS**

#### **ARTÍCULO 392.** Actuaciones Urbanas Integrales

Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la entidad municipal, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Las actuaciones urbanas integrales reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.
2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio sobre la estructura espacial de la ciudad.
4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

**Parágrafo.** Se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

### ARTÍCULO 393. Macroproyectos Urbanos

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que la Ley 388 de 1997 crea o modifica con dicho propósito.

## **PARTE 8. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS**

### **TITULO 1. DE LOS PROCEDIMIENTOS**

#### **CAPÍTULO 1. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES**

##### **ARTÍCULO 394. Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones**

El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual la autoridad municipal competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las zonas del municipio en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR– 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Igualmente se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que

2000.02

construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción.

**Parágrafo 1.** El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

**Parágrafo 2.** Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 3.** El Municipio establecerá las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

#### ARTÍCULO 395. Situaciones en las que No Procede el Reconocimiento de Edificaciones

No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

#### ARTÍCULO 396. Titulares del Acto de Reconocimiento

Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo 19 del

Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 397.**      Requisitos para el Reconocimiento

Además de los documentos señalados en el artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
2. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
3. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud

**ARTÍCULO 398.**      Alcance del Peritaje Técnico

Cuando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Decreto 2809 de 2000 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismorresistencia consagradas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 399.**      Peritaje Técnico para el Reconocimiento de la Existencia de la Edificación en Proyectos de Mejoramiento de Vivienda de Interés Social

En los proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo 67 del Decreto 1469 de 2010, cuando se trate de viviendas unifamiliares de un solo piso con deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubiertas de conformidad con el Decreto 2190 de 2009, o la norma que los adicione, modifique o sustituya se sujetará a la

2000.02

verificación de las siguientes condiciones:

1. Que las cubiertas de las viviendas del proyecto de mejoramiento estén construidas, o tengan previsto su mejoramiento y terminación, con materiales livianos y la estructura de soporte y apoyo de las mismas se encuentren en buen estado, o sean habitables para el soporte adecuado y seguro de las cubiertas mencionadas.
2. Que existan muros o elementos de resistencia ante fuerzas horizontales en las dos direcciones principales en planta, o que el proyecto de mejoramiento contemple el diseño y construcción de los muros complementarios necesarios.
3. Que las edificaciones cuenten al menos con parte de los elementos previstos en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR– 10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para edificaciones de un piso en la zona de amenaza sísmica correspondiente, según el citado reglamento, considerándose la relevancia de estos elementos en el siguiente orden:
  - 3.1. Vigas de amarre al nivel de cubierta.
  - 3.2. Columnetas de confinamiento.
  - 3.3. Existencia de viga al nivel de sobrecimiento.

Verificado lo anterior, el proyecto de mejoramiento debe contemplar la ejecución posterior de los elementos complementarios requeridos en dicho peritaje técnico.

**Parágrafo 1.** El profesional calificado que realice el peritaje técnico deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicho profesional dejará constancia en el formulario elaborado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habitable dentro del alcance definido en el presente artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

En dicho formulario se señalarán las obras de mejoramiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel mínimo de seguridad y estabilidad indicada.

**Parágrafo 2.** El peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de edificaciones de proyectos de mejoramiento para viviendas de dos pisos o más y de un solo piso que no cumplan con las condiciones de que trata este artículo, no se

2000.02

sujetará a lo dispuesto en el mismo.

**ARTÍCULO 400.** Términos para Resolver las Solicitudes de Reconocimiento

El término para resolver las solicitudes de reconocimiento, será el previsto en el Decreto 1469 de 2010 para la expedición de las licencias urbanísticas.

El procedimiento para resolver las solicitudes de reconocimiento, en lo que fuere aplicable, será el previsto en el Decreto 1469 de 2010 para la expedición de las licencias urbanísticas.

**ARTÍCULO 401.** Acto de Reconocimiento de la Edificación

La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

**Parágrafo 1.** Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de que trata el Decreto 2190 de 2009 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

**Parágrafo 2.** Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, o de programas de vivienda, los municipios y distritos podrán ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia que les sean aplicables.

**ARTÍCULO 402.** Compensaciones

En el evento en que las normas municipales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá al municipio establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.



## **CAPÍTULO 2. LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

### **ARTÍCULO 403. Legalización**

La legalización es el proceso mediante el cual la Administración Municipal, reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Los procesos de titulación a que hacen referencia el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005 y el Decreto 3111 de 2004, podrán adelantarse de manera independiente del proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata el Título IV del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 1.** En todo caso, para adelantar el proceso de titulación y habilitación legal de títulos, el municipio a través de las autoridades competentes, emitirá las certificaciones referentes a zonas de riesgo, bienes de uso público, áreas de reserva para infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y, en general, a todas aquellas zonas que hacen parte del suelo de protección de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En ningún caso procederán los procesos de titulación y habilitación legal de títulos sobre las zonas de que trata este parágrafo.

**Parágrafo 2.** No se requerirá licencia de subdivisión para la transferencia de predios mediante resolución administrativa en aplicación del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005 y el Decreto 3111 de 2004.

### **ARTÍCULO 404. Improcedencia de la Legalización**

No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan

2000.02

de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

**ARTÍCULO 405.**      Proceso de Legalización

En lo que respecta a aspectos como: iniciativa del proceso de legalización; solicitud de legalización; y, anexos a la solicitud de legalización; se atenderá lo establecido en el Capítulo II del Título IV del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 406.**      Trámite de la Solicitud de Legalización

En lo que respecta a aspectos como: evaluación preliminar de la documentación; vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados; definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final; publicidad del estudio urbanístico final; y, resolución de la legalización; se atenderá lo establecido en el Capítulo III del Título IV del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## **CAPÍTULO 3.                      AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 407.**      Concepto

La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, o por razón de protección o ambiental.

**ARTÍCULO 408.**      Zonas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones

Las zonas de reserva a que se refiere esta disposición, son las áreas del territorio Municipal, que de conformidad con el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y en general, de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

**Parágrafo:** en el caso de servicios públicos se tendrá en cuenta para la reserva de las futuras afectaciones dado que en la actualidad se está realizando un proyecto que define la situación del abastecimiento de agua potable para una proyección en una vigencia aproximada de 18 años, con el fin de brindar solución a la problemática de

2000.02

presiones de los sectores más altos del perímetro urbano y zonas aledañas a dicho perímetro se proyecta la afectación de los siguientes predios que cuentan con unas características especiales como son sus alturas considerables y que pueden ayudar a suplir la necesidad de garantizar un abastecimiento de agua potable ejecutando allí diferentes tipos de obras de infraestructura para la potabilización, almacenamiento y distribución de agua a la población.

Además se proyecta una afectación sobre los predios ubicados sobre los linderos del predio donde actualmente funciona la planta de tratamiento de aguas residuales con el fin de evitar los impactos negativos que puedan surgir con el funcionamiento de dicha planta.

Es importante resaltar que en la medida que aumente la demanda en el funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, será necesario ejecutar obras de ampliación o acondicionamiento físico y del entorno con el fin de mantener en servicio dicho tratamiento las siguientes áreas descritas a continuación:

**ZONAS Y AREAS AFECTADAS PARA LA PROYECCION A LA AMPLIACION Y/O  
INSTALACIÓN DE EQUIPAMENTOS DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS La  
Unión ESP.**

DESTINACIÓN	AREA AFECTADA	PROPIETARIO INMUEBLE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VEREDA	PREDIO N°
	(m2)					
Ampliación del relleno sanitario	2800	Abraham Álvarez Pérez	3519018	017 - 3365	Buenavista	59
	8400	María Derly Pérez Valencia	43471130	017 - 24705	Buenavista	183
Construcción de tanques elevados para almacenamiento y distribución de agua potable en la zona urbana del Municipio	5412	Beatriz Elena Gómez Osorio	43471691	017- 0007098	Quebrada Negra	95
	8727	Ana María Jaramillo Jaramillo	43721825	017- 0032794	Quebrada Negra	199
	5000	Olga Arango De Osorio	21836223	017- 0017624	Quebrada Negra	76
Predios para construcción de plantas de tratamiento de aguas	1138	María Josefina Pérez	21848983	017-13337	Minitas (El Paraíso)	69
	2500	María Emperatriz Botero	21848761	017-22867	Minitas (Sector El Cementerio)	3

residuales en el corregimiento de Mesopotamia	718	María Edilma Ruiz De Ruiz	21628683	017-813	El Cardal (Las Camelias)	29
Disposición final de escombros provenientes de demoliciones y excavaciones (área concertada con el propietario del predio)	10000	Minerales Industriales	890917398	017-13337	Mina La Virgen	73
Los predios resultantes de los estudios de diseño para la construcción de las plantas en los sectores Los Giles y La Concha						

#### **ARTÍCULO 409.** Determinación de las Áreas de Reserva

La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el Artículo anterior, se hará mediante Resolución expedida por la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual enviará copia de dichos actos a la dependencia municipal responsable del Catastro. Las áreas de reserva a que se refiere esta norma, se entienden sujetas al régimen jurídico del suelo de protección a que se refiere el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

El levantamiento o modificación de la zona de reserva, liberará al inmueble del régimen previsto para el suelo de protección, a que se refiere el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo anterior, aféctense al uso público todos los predios urbanos y rurales, en las áreas determinadas para tal fin en este Acuerdo, en especial las determinadas para las vías públicas y el equipamiento público proyectado.

2000.02

**ARTÍCULO 410.** Entidades que Pueden Imponer Afectaciones

Las afectaciones podrán ser impuestas por el municipio, cuando sea éste Ente, el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra Entidad descentralizada del orden municipal, en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de la misma.

**ARTÍCULO 411.** Procedimiento para la Imposición de Afectaciones

En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones, se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La iniciación del proceso de imposición de una afectación, se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa, o el proyecto que la justifique.

**ARTÍCULO 412.** Contenidos de los Actos Administrativos que Impongan Afectaciones

Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación;
2. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, será creada por la dependencia responsable del Catastro Municipal, para la imposición de la afectación;
4. La delimitación precisa de la parte del inmueble, cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un plano oficial, que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran más del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito, o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble;
5. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

**ARTÍCULO 413.** Notificación y Recursos

Las resoluciones que impongan afectaciones, deberán ser notificadas en la forma

2000.02

prevista en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Contra las resoluciones que impongan afectaciones, sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos de la vía gubernativa.

#### **ARTÍCULO 414.** Registro de las Afectaciones

En firme la resolución que contiene la afectación, se registrará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competentes, a solicitud de la entidad que la haya impuesto.

Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación, enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria, en el que aparezca inscrita, a la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.

#### **ARTÍCULO 415.** Compensación por Causa de Afectaciones

Las entidades que impongan afectaciones, celebrarán los contratos de que trata el penúltimo inciso del Artículo 37 de la Ley 9 de 1989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso. En general, la compensación, estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación, y estará limitado en su cuantía por el contrato según la tasación del perjuicio a que se refiere el Artículo 122 de la Ley 388 de 1997. El contrato de que trata el inciso anterior se denominará "Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones", y se regirá por las normas de contratación de las entidades públicas.

Las entidades públicas del orden municipal, procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas, y que se hagan las previsiones presupuestales necesarias para el pago de precio de adquisición, y para el pago del valor de las compensaciones a que haya lugar.

#### **ARTÍCULO 416.** Levantamiento de Afectaciones

Sin perjuicio de la compensación que pudiese haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

## **TITULO 2. DE LOS TRÁMITES, LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS**

### **CAPÍTULO 1. TRÁMITES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **ARTÍCULO 417. Licencias**

Según el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto 19 de 2012; para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

#### **ARTÍCULO 418. Trámite de Licencias por Parte de las Oficinas Municipales Encargadas de Expedir Licencias**

Las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el Decreto



1469 de 2010 y las normas que lo adicionen, sustituyan o modifiquen.

#### **Artículo 418.1. Unidad de la Licencia**

Las licencias que sean expedidas en el municipio se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### **Artículo 418.2. Responsabilidad Frente a la Licencia**

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

#### **Artículo 418.3. Revocatoria Directa de la Licencia**

Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

#### **Artículo 418.4. Reglamentación de las Licencias**

Según el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto 19 de 2012; el Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y el municipio no podrá establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.

#### **ARTÍCULO 419. Licencia Urbanística**

Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y

2000.02

Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

**Parágrafo.** Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

#### ARTÍCULO 420. Competencia

El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo siguiente corresponde a los curadores urbanos cuando se cuente en el municipio con esta figura. En el caso de no existir la figura del Curador Urbano dicha competencia será asumida directamente por el municipio, por medio de la Secretaría de Planeación o la autoridad municipal competente.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo siguiente será competencia del municipio y será asumida por medio de la Secretaría de Planeación o la autoridad municipal competente. No obstante, los curadores urbanos, la Secretaría de Planeación o la autoridad municipal competente, al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra.

## **ARTÍCULO 421.** Clases de Licencias

Las licencias urbanísticas serán de:

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

**Parágrafo.** La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa.

### **Artículo 421.1. Licencia de Urbanización**

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

**Parágrafo.** La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

### **Artículo 421.2. Licencia de Parcelación**

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos

2000.02

permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

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

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

### **Artículo 421.3. Licencia de Subdivisión y sus Modalidades**

Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

#### **a. En Suelo Rural y de Expansión Urbana**

- 1. Subdivisión Rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley

160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población

#### **b. En Suelo Urbano**

**2. Subdivisión Urbana.** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto 4065 de 2008, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

- a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;
- b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen

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

**Parágrafo 1.** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

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

**Parágrafo 3.** Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes

2000.02

mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

**Parágrafo 4.** No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

**Parágrafo 5.** Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada Ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, y demás normas concordantes.

#### **Artículo 421.4. Licencia de Construcción y sus Modalidades**

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- 1. Obra Nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos, o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una



edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
7. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y



complementen.

**8. Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

**9. Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

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

**Parágrafo 2.** Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

**Parágrafo 3.** La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas al municipio, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en la respectiva licencia de urbanización.

2000.02

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

**Parágrafo 4.** Las Circulares expedidas por el Comité de Desarrollo Territorial hacen parte integral de este Acuerdo en cuanto no contraríen las disposiciones contenidas en él. El Comité de Desarrollo Territorial podrá autorizar un aprovechamiento adicional de hasta la mitad del inicial cuando se presenten algunos de los siguientes eventos:

- a) Proyectos que se identifiquen como dinamizadores zonales del Municipio en temas de desarrollo
- b) Proyectos que se articulen, desarrollen o complementen a los instrumentos de planificación del ente territorial
- c) Proyectos que se localicen sobre los corredores de desarrollo industrial y comercial
- d) Proyectos de impacto económico y social positivo para el desarrollo del Municipio

**Parágrafo 5.** Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

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

#### ARTÍCULO 422. Estado de Ruina

Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición. El estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero

2000.02

acreditado de conformidad con los requisitos de Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

**Parágrafo.** De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligue la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables, previa autorización del proyecto de intervención por parte de la autoridad que hizo la declaratoria.

#### ARTÍCULO 423. Autorización de Actuaciones Urbanísticas en bienes de Interés Cultural

Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el anteproyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria, en el cual se señalará el uso específico autorizado.

**Parágrafo.** El anteproyecto autorizado por la entidad que hubiere efectuado la declaratoria del Bienes de Interés Cultural no podrá ser modificado en volumetría, altura, empates ni condiciones espaciales, sin previa autorización por parte de la misma entidad.

#### ARTÍCULO 424. Reparaciones Locativas

Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o

2000.02

ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

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

**ARTÍCULO 425.** Régimen Especial en Materia de Licencias Urbanísticas

Según lo establecido en el artículo 192 del Decreto 19 de 2012, para el trámite de estudio y expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:
  - a) La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radioayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-Ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya.
  - b) La construcción, de proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas.
  - c) La construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura militar y policial destinadas a la defensa y seguridad nacional.
2. No se requerirá licencia de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales, tales como: puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

3. Solo requerirán licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior del área del proyecto, obra o actividad de que tratan los literales b) y c) del numeral primero del presente artículo, con el fin de verificar únicamente el cumplimiento de las normas de sismo resistencia y demás reglamentos técnicos que resulten aplicables por razón de la materia.

Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial que regulen este tipo de proyectos. En ninguno de los casos señalados en este numeral se requerirá licencia de urbanización, parcelación ni subdivisión.

**Parágrafo.** Lo previsto en el presente artículo no excluye de la obligación de tramitar la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público, cuando sea del caso, de acuerdo con lo definido en el reglamento expedido por el Gobierno Nacional.

#### **ARTÍCULO 426.** Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público

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

**Parágrafo 1.** Para intervenir y ocupar el espacio público, el municipio a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, solamente podrá exigir las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren previstos de manera taxativa en la Ley o autorizados por esta, los cuales se agruparán en una o varias de las modalidades de licencia de intervención u ocupación del espacio público previsto en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.** Las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales,

2000.02

municipales o distritales, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**Parágrafo 3.** La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio, tales como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida, de conformidad con las normas municipales aplicables para el efecto.

**Parágrafo 4.** Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sólo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes, distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

## **Artículo 426.1. Modalidades de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público**

Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

- 1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.** Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por la Oficina de Planeación municipal, o por la dependencia que haga sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. El municipio determinará el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y sólo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos, según lo determinen los actos administrativos respectivos.
- 2. Licencia de intervención del espacio público.** Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:
  - a)** La construcción, rehabilitación, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones.



Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando a demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. Quien efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la Oficina de Planeación o entidad competente para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la Ley.

Los particulares que soliciten licencia de intervención del espacio público en ésta modalidad deberán acompañar a la solicitud, la autorización para adelantar el trámite, emitida por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.

- b)** La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos.

La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

- c)** La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

El municipio, a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, establecerá qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

- d)** Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.



**ARTÍCULO 427.**     Derechos Sobre el Espacio Público

Las licencias de intervención y ocupación del espacio público sólo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación o intervención sobre bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la autoridad competente podrá revocarla en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## **CAPÍTULO 2. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES**

**ARTÍCULO 428.**     Solicitud de la Licencia y sus Modificaciones

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

**Parágrafo 1.** Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.** La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.

#### **ARTÍCULO 429.** Radicación de la Solicitud

Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

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

#### **ARTÍCULO 430.** Sistema de Categorización para el Trámite de Estudio y Expedición de Licencias de Construcción en Función de su Complejidad

Con el propósito de optimizar y agilizar el trámite de expedición de licencias de construcción y sus modalidades, los curadores urbanos o la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, implementarán el sistema de categorización para el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción y sus modalidades en función de la complejidad del proyecto objeto de solicitud, el cual se fundamenta exclusivamente en las siguientes variables:

1. Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
2. Requisitos generales de diseño estructural y construcción sismorresistente, en concordancia con las normas establecidas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En ningún caso, podrán incluirse variables diferentes a las contempladas en el presente artículo.

2000.02

**Parágrafo.** Para los efectos del presente artículo, el sistema de categorización en función de su complejidad se define como el conjunto de variables que, aplicadas a una actuación de expedición de una licencia de construcción, establece el mayor o menor grado de dificultad para su estudio.

#### ARTÍCULO 431. Categorías

Para efectos de lo previsto en el artículo anterior, todas las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades se clasificarán de acuerdo con las siguientes categorías de complejidad:

1. **Categoría IV: Alta Complejidad.** Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:
  - a) Área de construcción mayor a 5.000 metros cuadrados;
  - b) Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. **Categoría III: Media-Alta Complejidad.** Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:
  - a) Área de construcción superior a 2.000 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrados;
  - b) Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. **Categoría II: Media Complejidad.** Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:
  - a) Área de construcción entre 500 y 2.000 metros cuadrados;
  - b) Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. **Categoría I: Baja Complejidad.** Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:
  - a) Área de construcción menor a 500 metros cuadrados;
  - b) Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1.** Cuando una vez aplicado el sistema de categorización resulte que el proyecto objeto de la solicitud reúne condiciones que permiten clasificarlo en varias categorías, será catalogado en la de mayor complejidad.

**Parágrafo 2.** De acuerdo con esta categorización, los curadores urbanos y la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias procederán a realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica de los proyectos objeto de solicitud, en los términos del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y dentro de los plazos indicativos de que trata el artículo 35 del Decreto 1469 de 2010.

**ARTÍCULO 432.** Titulares de las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

**Parágrafo.** Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

**ARTÍCULO 433.** Titulares de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público

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

**ARTÍCULO 434.** Documentos

Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes

documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.

**Parágrafo 1.** A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.

**Parágrafo 2.** A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud.

**Parágrafo 3.** Cuando existan en el municipio medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la

2000.02

solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

### **Artículo 434.1. Documentos Adicionales para la Licencia de Urbanización**

Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.
2. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Para los efectos de este Acuerdo y el Decreto 1469 de 2010, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el



urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

### **Artículo 434.2. Documentos Adicionales para la Licencia de Parcelación**

Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el profesional responsable, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua.
2. Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales, así como la legislación ambiental.
3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 79.17 de la Ley 142 de 1994.
4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas parcelaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan



determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el parcelador responsable de la ejecución de la obra serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

### **Artículo 434.3. Documentos Adicionales para la Expedición de Licencias de Subdivisión**

Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

### **Artículo 434.4. Documentos Adicionales para Licencia de Construcción**

Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Medía Alta Complejidad y IV Alta Complejidad de que trata el artículo 18 del Decreto 1469 de 2010, copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -

NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 18 del Decreto 1469 de 2010 únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

2. Una copia en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
  - a) Localización;
  - b) Plantas;
  - c) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;
  - d) Fachadas;
  - e) Planta de cubiertas;
  - f) Cuadro de áreas.
3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del Decreto 1469 de 2010. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
4. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009 o en las normas que las modifiquen, adicionen o complementen.

Quando se trate de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico se debe incluir la autorización expedida por la autoridad competente.

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación,

reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

### **Artículo 434.5. Construcción de Edificaciones para Usos de Gran Impacto**

De conformidad con lo establecido por el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos.

Estos estudios son exigibles en municipios cuyos planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, hayan definido las escalas y condiciones en los que estos usos deben contar con el citado estudio, teniendo en cuenta los términos y procedimientos para tramitar su aprobación por parte de la autoridad de tránsito competente.

Los estudios de tránsito serán exigibles por parte del municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción.

Cuando de la aprobación del estudio resulten variaciones al proyecto arquitectónico se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada.

### **Artículo 434.6. Documentos Adicionales para la Solicitud de Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público**

Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos en los numerales 3 y 4 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

1. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;
2. Una copia en medio impreso de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar

2000.02

firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:

- a) Localización del proyecto en el espacio público a intervenir en escala 1:250 o 1:200 que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojoneros del plano urbanístico cuando este exista.
- b) Para equipamientos comunales se deben presentar, plantas, cortes y fachadas del proyecto arquitectónico a escala 1:200 o 1:100.
- c) Cuadro de áreas que determine índices de ocupación, porcentajes de zonas duras, zonas verdes, áreas libres y construidas según sea el caso y cuadro de arborización en el evento de existir.
- d) Registro fotográfico de la zona a intervenir.
- e) Especificaciones de diseño y construcción del espacio público

#### **Artículo 434.7. Documentos para la Solicitud de Modificación de Licencias Vigentes**

A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Cuando la solicitud de modificación sea de licencias de intervención y ocupación del espacio público vigentes, solo se acompañarán los documentos exigidos en los numerales 3 y 4 del mismo artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

A la solicitud de modificación de las licencias de urbanización y de parcelación vigentes, adicionalmente se acompañará el nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación impreso firmado por un arquitecto con matrícula profesional. Para las licencias de parcelación, cuando la propuesta de modificación implique un incremento en la utilización de los recursos naturales, se aportarán las actualizaciones de los permisos, concesiones o autorizaciones a que haya lugar.

A la modificación de licencias de subdivisión urbana o rural se acompañará un plano que refleje la conformación de los predios antes y después de la modificación, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

A la solicitud de modificación de las licencias de construcción, se acompañará el proyecto arquitectónico ajustado con los requisitos indicados en el numeral 2 del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Si la modificación conlleva ajustes al proyecto estructural se aplicará lo previsto en el numeral 1 del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En todo caso deberá garantizarse la correspondencia entre

2000.02

los proyectos estructural y arquitectónico.

**Parágrafo 1.** Si la solicitud de modificación de la licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos.

**Parágrafo 2.** Cuando existan en el municipio medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

## **CAPÍTULO 3. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIA Y SUS MODIFICACIONES**

### **ARTÍCULO 435. Citación a Vecinos**

El curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos

2000.02

colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.

**Parágrafo 1.** Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la Administración.

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

**Parágrafo 2.** Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.

### **Artículo 435.1. Identificación de las Obras**

El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el



2000.02

desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la Administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

#### **ARTÍCULO 436.** Intervención de Terceros

Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1° del artículo anterior.

**Parágrafo.** Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

#### **ARTÍCULO 437.** De la Revisión del Proyecto

El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción



2000.02

Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, pero los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicado en legal y debida forma.

**Parágrafo 1.** Durante el estudio podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud siempre y cuando no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva radicación.

**Parágrafo 2.** La revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; en los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales puede ser realizada por el curador urbano o por la autoridad municipal encargada de expedir las licencias urbanísticas; o bien, a costa de quien solicita la licencia, por uno o varios profesionales particulares, calificados para tal fin de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo 3, Título VI de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El revisor o revisores de los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con este, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de cada uno de los diseños y estudios respectivamente.

Cuando se acuda a la modalidad de revisión por profesionales particulares, quienes efectúen la revisión deberán dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señalen el alcance de la revisión y certifiquen que los diseños y estudios propuestos se ajustan al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El alcance y procedimiento de la revisión de los diseños y estudios se sujetará a las prescripciones que para el efecto defina la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 42 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicha Comisión también definirá el alcance y procedimiento que deben seguir los curadores urbanos y las autoridades municipales encargadas de la expedición de licencias para constatar el cumplimiento de la revisión de los diseños y estudios cuando la hagan profesionales particulares.

**Parágrafo 3.** Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, diseño de elementos no estructurales,

2000.02

revisión de los diseños y estudios, y supervisión técnica de la construcción, estos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la autoridad municipal encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años cuando se trate de diseñadores estructurales, ingenieros geotecnistas, revisores de diseños y estudios, y supervisores técnicos de la construcción y de tres (3) años cuando se trate de diseñadores de elementos no estructurales y directores de la construcción, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y certificaciones del ejercicio de la profesión.

**Parágrafo 4.** Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el parágrafo anterior se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, o de su supervisión cuando se trate de directores de construcción o supervisores técnicos, deberá informarlo al curador urbano o a la autoridad encargada de expedir las licencias, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que figura como tal en la licencia seguirá vinculado a la misma.

#### ARTÍCULO 438. Acta de Observaciones y Correcciones

Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

#### ARTÍCULO 439. Información de Otras Autoridades

Las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite. No obstante los curadores urbanos o las autoridades competentes para la expedición de licencias, podrán solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir.

En todo caso, el curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias deberá resolver la solicitud de licencia con la información disponible que sustente su actuación, dentro del término establecido en los artículos 34 y 35 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique

## **CAPÍTULO 4. DE LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS, SUS MODIFICACIONES Y REVALIDACIONES**

### **ARTÍCULO 440. Término para Resolver las Solicitudes de Licencias, sus Modificaciones y Revalidación de Licencias**

Los curadores urbanos y la entidad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado.

Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

**Parágrafo 1.** Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 117 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia.

El curador urbano o la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días contados a partir de la entrega de

2000.02

los citados documentos. Vencido este plazo sin que el curador urbano o la autoridad municipal hubiere expedido la licencia operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este párrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente, mediante acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición.

**Parágrafo 2.** Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 29 y 30 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta norma no será exigible para las licencias de subdivisión y construcción en la modalidad de reconstrucción

#### ARTÍCULO 441. Plazos Indicativos para Pronunciarse sobre la Solicitud de Licencias de Construcción

Una vez se adopte por los curadores urbanos o por la autoridad municipal competente para la expedición de licencias el sistema de categorización de que trata el artículo 17 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se tendrán en cuenta los siguientes plazos indicativos para pronunciarse sobre las solicitudes de las licencias de construcción:

1. **Categoría IV Alta Complejidad:** Cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
2. **Categoría III Media-Alta Complejidad:** Treinta y cinco (35) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
3. **Categoría II Media Complejidad:** Veinticinco (25) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
4. **Categoría I Baja Complejidad:** Veinte (20) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Estos plazos son de carácter indicativo y en los casos de los curadores urbanos se tendrán en cuenta para la evaluación anual sobre la calidad del servicio a cargo del curador urbano, de conformidad con lo previsto en el artículo 98 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. En todo caso, cuando no sea posible cumplir con los plazos previstos en este artículo, los curadores urbanos

2000.02

podrán disponer de los cuarenta y cinco (45) días hábiles y la prórroga de que trata el artículo 99 numeral 3 de la Ley 388 de 1997 para resolver la solicitud y el artículo 34 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo.** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 99 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, los curadores urbanos deberán presentar un informe trimestral a las alcaldías municipales o a las entidades que estas designen, en el que reporten la fecha de radicación en legal y debida forma de las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades señalando la categoría de complejidad a la que pertenece cada una y la fecha en que se resolvió o desistió la solicitud, con el fin de verificar el cumplimiento de los plazos indicativos de que trata este artículo.

#### ARTÍCULO 442. Efectos de la Licencia

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

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.

**Parágrafo.** Mientras estén vigentes las licencias urbanísticas los titulares de las mismas podrán renunciar por escrito a los derechos concedidos por ellas ante cualquier curador o la autoridad municipal competente para su estudio, trámite y expedición. En estos casos no habrá lugar a devolución de las expensas y para tramitar una nueva licencia deberán ajustarse a la reglamentación vigente al momento de la solicitud.

El curador urbano o la autoridad competente, expedirá sin costo el acto que reconoce la renuncia, contra el cual no procederá recurso, e informará por escrito de esta situación a los demás curadores urbanos del municipio y a la autoridad encargada de ejercer el control urbano.

2000.02

**ARTÍCULO 443.** Desistimiento de Solicitudes de Licencia

El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.

Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 32 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

**Parágrafo.** El interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual se entiende desistida la solicitud, para retirar los documentos que reposan en el expediente o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante la misma autoridad. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado. Contra este acto no procede recurso.

**ARTÍCULO 444.** Contenido de la Licencia

La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

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



competente para expedir licencias.

8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

**Parágrafo.** En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo.

Si las copias no se aportan el curador urbano o la autoridad municipal o encargada del estudio, trámite y expedición de la licencia podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los originales de la licencia se entregarán a la autoridad municipal competente encargada del archivo y custodia de estos documentos

#### ARTÍCULO 445. Obligaciones del Titular de la Licencia

El curador urbano o la autoridad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de



2000.02

Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

#### **ARTÍCULO 446.**    Notificación de Licencias

El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente.

#### **ARTÍCULO 447.**    Publicación

De conformidad con el artículo 46 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles y en la página electrónica de la oficina que haya expedido la licencia, si cuentan con ella.

**ARTÍCULO 448.** Recursos en la Vía Gubernativa

Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

**Parágrafo 1.** Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9a de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

**Parágrafo 2.** En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.

**ARTÍCULO 449.** De la Revocatoria Directa

Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, con las precisiones señaladas en el presente artículo:

1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el Alcalde Municipal o su delegado.
2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.

2000.02

3. Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.
4. Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, para resolver el trámite, se adoptará la decisión.
5. El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de tres (3) meses contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud. Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.
6. No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa.

#### ARTÍCULO 450. Información Sobre Licencias Negadas

Cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia, se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la niegue pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano, indicando las razones por las cuales fue negada.

En el evento que en el municipio exista la figura del curador urbano, este informará también a la Oficina de Planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada.

#### ARTÍCULO 451. Obligación de Suministrar Información de Licencias Otorgadas

La Oficinas de Planeación, o la entidad que haga sus veces y los curadores urbanos, encargados de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior.

Adicionalmente, los curadores urbanos remitirán trimestralmente por escrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las

2000.02

licencias expedidas por el respectivo curador, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

**ARTÍCULO 452.** Archivo del Expediente de la Licencia Urbanística Otorgada  
Componen el expediente de la licencia urbanística otorgada, los originales de los actos administrativos que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos definitivos.

El manejo, organización y conservación de los documentos de que trata el inciso anterior atenderá lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento y corresponde a la Oficina de Planeación municipal, la preservación, manejo y custodia de los archivos remitidos por los curadores urbanos.

## **CAPÍTULO 5. DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS**

**ARTÍCULO 453.** Vigencia de las Licencias

Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

**ARTÍCULO 454.** Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas y Proyecto Urbanístico General

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

**ARTÍCULO 455.** Tránsito de Normas Urbanísticas y Revalidación de Licencias

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas

2000.02

urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

#### **ARTÍCULO 456.** Vigencia de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público

La licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para la ejecución total de las obras autorizadas.

El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando esta sea solicitada durante los quince días anteriores al vencimiento de la misma.

**Parágrafo.** Una vez en firme la licencia de intervención y ocupación del espacio público para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral 1 del



2000.02

artículo 13 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que esta no se obtenga, la licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente su vigencia.

## **CAPÍTULO 6. OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS**

### **ARTÍCULO 457. Otras Actuaciones**

Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

- 1. Ajuste de cotas de áreas.** Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.
- 2. Concepto de norma urbanística.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal competente para expedir licencias o la Oficina de Planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
- 3. Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias o la Oficina de Planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
- 4. Copia certificada de planos.** Es la certificación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias de que la copia



adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.

**5. Aprobación de los planos de propiedad horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

**6. Autorización para el movimiento de tierras.** Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

**7. Autorización de piscinas.** Es la autorización para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente.

**8. Modificación de planos urbanísticos.** Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas, cuya licencia esté vencida. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, en concordancia con lo ejecutado.

Habrà lugar a la modificación de los planos urbanísticos de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

- a) Cuando la autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989.

En este caso, para desarrollar el área desafectada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá con fundamento en las normas urbanísticas con que se aprobó el proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.

De manera previa a esta solicitud, se debe cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio la inscripción de la afectación.

- b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada.

En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización.

Para desarrollar el área no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto 4065 de 2008 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y las normas urbanísticas vigentes al momento de radicación de la solicitud.

- c) Cuando las entidades públicas administradoras del espacio público de uso público soliciten el cambio de uso de una zona de equipamiento comunal para convertirla en zona verde o viceversa que sean producto de procesos de urbanización y que estén bajo su administración.

**Parágrafo 1.** Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente artículo, dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia.

**Parágrafo 2.** El término para que el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias decida sobre las actuaciones de que trata este artículo, será de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud.

#### **ARTÍCULO 458.** Requisitos para las Solicitudes de Otras Actuaciones Relacionadas con la Expedición de las Licencias

A las solicitudes de otras actuaciones urbanísticas de ajuste de cotas y áreas, aprobación de los planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas y modificación del plano urbanístico se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Adicionalmente a los requisitos generales señalados anteriormente, y dependiendo de la actuación que se solicite, se aportarán los siguientes documentos:

- 1. Ajustes de cotas y áreas:** Se debe aportar copia del plano correspondiente.

2. **Aprobación de los planos de propiedad horizontal:** Se deben aportar los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división. Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos correspondientes. Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado.

En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad.

3. **Autorización para el movimiento de tierras:** Se deben aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
4. **Aprobación de piscinas:** Se deben aportar los planos de diseño y arquitectónicos, los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con las normas vigentes.
5. **Modificación del plano urbanístico:** Se debe aportar copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones, prórroga y/o revalidación y los planos que hacen parte de las mismas, junto con los planos que contengan la nueva propuesta de modificación de plano urbanístico.
6. **Para el concepto de norma urbanística y de uso del suelo:** Se indicará la dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir.

**Parágrafo.** Cuando en el municipio existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la actuación, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

## CAPÍTULO 7. OTRAS DISPOSICIONES

### ARTÍCULO 459. Certificado de Permiso de Ocupación

Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias.
2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo.** La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

#### **Artículo 459.1. Solicitud del Certificado de Permiso de Ocupación**

Dentro de los cinco días siguientes a la terminación de la obra, actividad o proyecto autorizado en la licencia, el interesado solicitará ante la Secretaría de Planeación, el certificado de permiso de ocupación que tiene por objeto establecer:

- Concordancia de las vías, zonas verdes, andenes, zonas comunales

2000.02

construidas, alumbrado público y redes, de conformidad a lo autorizado.

- Cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- Realización de las construcciones y obras autorizadas en la licencia.
- Cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

### **Artículo 459.2. Trámite del Certificado de Permiso de Ocupación**

El certificado de permiso de ocupación se tramitará de la siguiente manera:

- El beneficiario de la licencia, solicitará por escrito ante la Secretaría de Planeación, la expedición del certificado mediante formato previamente diseñado para el efecto. Una vez radicada la solicitud, se fijará fecha y hora para la visita de inspección a la cual deberá asistir el beneficiario de la licencia. Dentro de los 15 días hábiles siguientes, la Secretaría de Planeación otorgará o negará la certificación mediante acto administrativo debidamente motivado.
- En dicha certificación, debe constar las condiciones positivas o negativas de aprovechamiento urbanístico del predio, dejando constancia expresa de la futura posibilidad de construir y subdividir el lote.
- Dentro de los dos días (2) siguientes a su expedición, la Secretaría de Planeación remitirá la certificación mediante oficio a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, con el fin de salvaguardar derechos de terceros.
- Cuando el certificado sea negado, la Administración fijará un plazo máximo de 60 días para la adecuación del proyecto a las normas, transcurrido este término, si persiste el incumplimiento, el Expediente será remitido a la Entidad o Dependencia competente, para que adelante el proceso contravencional correspondiente.

### **ARTÍCULO 460. Expedición de Licencias de Urbanización y Construcción con Posterioridad a la Declaración de Situación de Desastre o Calamidad Pública**

En el evento de declaración de situación de desastre o calamidad pública, se aplicará el régimen especial para la expedición de licencias de urbanización y construcción contenidos en el Decreto 2015 de 2001 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya

### **ARTÍCULO 461. Materiales y Métodos Alternos de Diseño y Construcción**

En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción incluya el uso de

2000.02

materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo establecido en el artículo 11 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### **ARTÍCULO 462.** Exigencias Técnicas de Construcción

En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 41 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción, corresponderá exclusivamente a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes.

Los curadores urbanos o la autoridad municipal competente no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecida por los municipios, salvo que exista expresa atribución legal que permita a las autoridades locales la definición de aspectos de orden técnico en la construcción de obras.

#### **Artículo 462.1.** Cumplimiento de Normas Técnicas

Según el artículo 2 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 183 del Decreto 19 de 2012; las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997 y en las disposiciones que la reglamenten.

Corresponde a la oficina o dependencia municipal encargada de conceder las licencias de construcción, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento. Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcciones que no cumplan con las normas señaladas en la Ley 400 de 1997 o sus reglamentos.

La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados.

**Parágrafo.** En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnicas o de construcción diferentes a las contempladas en la Ley 400 de 1997 y en las disposiciones que la reglamenten.



2000.02

**ARTÍCULO 463.** Servicios Públicos en el Trámite de  
Licencias Urbanísticas

Según el artículo 188 del Decreto 19 de 2012; en el trámite de la licencia de urbanización con el concepto de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, la autoridad competente deberá aprobar el servicio temporal de acueducto y alcantarillado.

## **CAPÍTULO 8. LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 464.** Licencias Urbanísticas en Suelo Rural

Para el estudio y trámite de licencias urbanísticas en suelo rural, por parte de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, se deberá dar estricta aplicación a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, la Ley 388 de 1997, y el Decreto 1469 de 2010, o las normas que la adicionen, sustituyan o modifiquen.

**ARTÍCULO 465.** Condiciones Generales para el Otorgamiento de  
Licencias para los Distintos Usos en Suelo Rural y Rural Suburbano

De acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 3600 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 097 de 2006 o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, la expedición de licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano deberá sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto en este artículo:

- 1. Movimiento de tierras.** El movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción.
- 2. Ambiente.** Se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°), en las condiciones que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.
- 3. Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios.** Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, quienes puedan ser titulares de las licencias deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994. En todo



caso, la prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación.

4. **Accesos viales.** Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.
5. **Cerramientos.** El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
6. **Retrocesos.** En los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.

#### ARTÍCULO 466. Licencia para Asentamientos Industriales

La persona interesada en desarrollar en el municipio, un asentamiento destinado a la actividad industrial, agroindustrial o floricultivo, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar solicitud escrita con todos los documentos exigibles para la licencia de construcción.
2. Plano de localización exacta del sitio en donde se pretenda asentar y levantamiento topográfico del lote.
3. Razón social de la empresa, dirección y teléfono.
4. Actividad a realizar por la empresa.
5. Área que pretenda construirse y tipo de construcción.
6. Área de cargue y descargue.
7. Accesibilidad vial.
8. Formas de transporte definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
9. Determinación de los recursos naturales utilizados: Agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, plan para su minimización, manejo y control.
10. Descripción de situaciones de riesgo.
11. Consumos energéticos, combustible, gases y agua.
12. Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción.
13. Producción manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos

peligrosos.

14. Descripción de los aspectos socio económicos.

15. Personal vinculado.

**Parágrafo.** La industria no podrá operar hasta que acredite ante la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, la obtención de la licencia ambiental o los permisos expedidos por la autoridad ambiental competente.

#### **ARTÍCULO 467.** Edificación en Suelo Rural

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 097 de 2006, la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en la normatividad vigente (Decreto 1469 de 2010), o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

**Parágrafo.** En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

**ARTÍCULO 468.** Actuaciones Urbanísticas en Suelo Suburbano

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 097 de 2006, el suelo suburbano puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios deben establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas.

## **CAPÍTULO 9. SANCIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 469.** Infracciones Urbanísticas

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el Alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

**Parágrafo.** El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

**ARTÍCULO 470.** Procedimiento Contravencional por Infracciones Urbanísticas

Sin perjuicio de la competencia legal de otras entidades, el procedimiento contravencional por infracciones urbanísticas, será adelantado por la Secretaría de Planeación con base en las siguientes normas:

1. **Inicio.** El procedimiento contravencional puede ser iniciado de oficio o a solicitud de parte. Conocidos los hechos materia de la infracción o recibida la queja, el funcionario iniciará las diligencias preliminares, cuyo objetivo será la identificación exacta del predio donde ocurre la infracción, el nombre y la identificación del propietario, poseedor o tenedor, comprobar la ocurrencia de los hechos materia de la infracción y determinar la gravedad de los mismos.
2. **Diligencias Preliminares.** Con el fin de adelantar las diligencias preliminares, se ordenará al funcionario pertinente de la Administración Municipal la realización de una visita e incluso podrá solicitar la colaboración técnica de otras entidades. La visita puede ser omitida si se cuenta ex ante con un informe, el cual brinde toda la información requerida y que haya sido emitido por los inspectores urbanísticos, los auxiliares comunitarios o por cualquier otro personal de carácter técnico, como por ejemplo funcionarios de Cornare o de las Empresas de Servicios Públicos, entre otros. Cuando los hechos materia de la investigación sean causal de delito, a los que se refieren los artículo 367 y 367A del Código Penal, el funcionario deberá oficiar a la Fiscalía y remitir copia de las diligencia preliminares.
3. **Apertura de la Investigación.** Cuando la Secretaría de Planeación, reúna la documentación a que hace relación el punto dos (2), dentro de los cinco (5) días siguientes, expedirá un auto de iniciación de trámite, en el cual se dispone de inmediato la citación del contraventor, para ser oído en descargos, a más tardar al día siguiente a la fecha de la notificación, haciéndole saber el derecho que tiene de solicitar las pruebas que considere oportuno aducir, las cuales serán decretadas en la misma diligencia. Este auto, debe notificarse al infractor de manera personal, como lo establece la normatividad vigente del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
4. **Diligencia de Descargos.** Durante la audiencia, el funcionario pondrá en conocimiento al infractor de los hechos materia de investigación y de las normas presuntamente violadas, y le dará oportunidad para que aquel presente sus descargos. En todos los casos de actuaciones, que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el funcionario ordenará la suspensión inmediata de dichas actuaciones, y oficiará a las empresas prestadoras de los servicios públicos para que procedan a la suspensión inmediata de los mismos.

2000.02

- 5. Práctica de Pruebas.** Dentro de la diligencia a que hace relación el punto, anterior igualmente se ordenará la práctica de las pruebas solicitadas por el infractor y las demás que considere el funcionario pertinentes, para el esclarecimiento de los hechos, las cuales serán practicadas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la diligencia. Cuando las pruebas consistan en documentos, certificaciones, informes de oficinas de la Administración Municipal, los funcionarios, deberán prestar toda su colaboración para que estas sean aportadas dentro del término aquí previsto. El incumplimiento a lo establecido en esta norma, dará lugar a las sanciones disciplinarias establecidas en la Ley.
- 6. Resolución.** Practicadas las pruebas, dentro de los dos (2) días siguientes, se dictará la providencia que resuelva definitivamente el asunto, este Acto Administrativo, debe notificarse al infractor de manera personal, como lo establece la normatividad vigente. Contra la Resolución que pone fin al proceso, proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que la profirió, y el recurso de apelación ante el Alcalde Municipal. En los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Los recursos se conceden en el efecto suspensivo.

#### ARTÍCULO 471. Sanciones Urbanísticas

Las infracciones urbanísticas en el municipio, darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los Artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, y las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Las siguientes sanciones serán aplicadas por parte del Alcalde o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- 1.** Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994, y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, en un término de dos meses.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente Ley 388 de 1997. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún



2000.02

caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

**Parágrafo.** Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la Ley 388 de 1997 que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural, la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### **ARTÍCULO 472.** Adecuación a las Normas

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la



2000.02

licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO 473.** Restitución de Elementos del Espacio Público

Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término en dos meses contados a partir de la providencia que impongan la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardado, en las cuantías señaladas en el numeral 2 del artículo “Sanciones Urbanísticas” de este mismo capítulo, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 474.** Ejecución Material de las Sanciones

Corresponderá a la Inspección de Policía, la ejecución material de las sanciones previa comisión por parte de la Secretaría de Planeación.

**ARTÍCULO 475.** Competencia del Control Urbano

Corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las Veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

## **TITULO 3. DE LOS PERMISOS**

## **CAPÍTULO 1. PERMISOS**

### **ARTÍCULO 476. De los Permisos**

Es indispensable cumplir los requisitos que se señalan en este Título para la obtención de los permisos, autorizaciones, certificaciones y demás trámites que aquí se incluyen.

### **ARTÍCULO 477. Autorización para Adecuación Paisajística y/o Movimiento de Tierra**

Todo movimiento de tierra, necesario para la urbanización o construcción, debe contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación del municipio, cumpliendo los requisitos respectivos, los cuales están establecidos en el acuerdo 265 de 2011 expedido por Cornare, Ley 99 de 1993 y otras normas complementarias.

En un plazo no superior a seis meses a la aprobación del presente proyecto de acuerdo, el alcalde municipal reglamentará el uso, aprovechamiento y comercialización de la grama, en los términos del acuerdo de Cornare número 265 de 2011.

El propietario deberá allegar solicitud con la siguiente información:

1. Solicitud de Autorización
2. Localización exacta del predio indicando fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.
3. Plan de manejo ambiental para los movimientos de tierra, que incluya la identificación de impactos y la formulación de los planes de prevención, mitigación, corrección, compensación, monitoreo, seguimiento, contingencia y abandono.
4. Levantamiento topográfico.
5. Plano de terraceo, que contenga la propuesta de cortes y llenos de todo el proyecto, así como los perfiles y ejes necesarios, tanto del terreno natural como del final.
6. Indicar tratamiento de taludes, método para extraer el material vegetal y su destino final, pendientes, implementar zanjas de coronación e intermedias, tipo de arborización o vegetación.
7. Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.
8. Indicar el tipo de encauzamiento de aguas lluvias.
9. Presentar dos juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil, ingeniero geólogo o geólogo debidamente acreditados.

**Artículo 477.1. Lineamientos y Actividades Necesarias para el Manejo Adecuado de los Suelos en los Procesos de Movimientos de Tierra**

Según lo establecido en el artículo 4 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, todo movimiento de tierras deberá acometer las acciones de manejo ambiental adecuado que se describen a continuación:

1. Antes de comenzar el movimiento de tierras, se debe realizar una actuación a nivel de la superficie del terreno, limpiando arbustos, plantas, árboles, maleza y basura que pudiera hallarse en el terreno; a esta operación se la llama despeje y desmalece.
2. La capa vegetal y de ceniza volcánica que se remueva debe aislarse y protegerse con material impermeable (plástico, lona, etc.), de tal forma que pueda ser utilizada posteriormente en procesos de revegetalización, paisajismo, protección de taludes o bien para mantener el crecimiento de la vegetación y controlar procesos erosivos. El acopio de este material no puede ser de gran tamaño (en pilas o montículos no mayores a 1.5 metros, los cuales no deberán ser compactados), ni realizarse en áreas con pendientes superiores al 20%.
3. Todos los proyectos que impliquen movimientos de tierra, deberán utilizar el 100% de las capas de cenizas volcánicas removidas durante el proceso de construcción, en la adecuación de sus zonas verdes, adecuación de otros terrenos en el predio, y/o recuperación de zonas degradadas por actividades humanas o fenómenos naturales dentro de su entorno de influencia. En los casos en que los excedentes se exporten a otros sitios, su disposición deberá ser autorizada por la Autoridad Competente.
4. Cuando se requiera realizar taludes de corte o de lleno con alturas mayores a tres (3) metros deberá contarse con estudios geotécnicos, que señalen las medidas de estabilidad, compensación y mitigación necesarias a realizar dentro del predio. El Factor de Seguridad (Fs) de los mismos deberá ser superior a uno (1). La inclinación de los taludes será tal que no se podrá superar el ángulo del rozamiento interno de las tierras. De todas maneras, la corona de estos taludes deberá respetar la distancia mínima a linderos reglamentada en este Acuerdo.
5. En general, no se permitirá la ejecución de taludes que superen una altura superior a los ocho (8) metros. Alturas mayores solo podrán ser desarrolladas con niveles de terraceo internos, debidamente revegetalizados o protegidos y con la adecuada implementación del manejo de escorrentías y en general de las medidas definidas en el estudio geotécnico.
6. Durante el proceso de construcción, los taludes tanto de corte como de lleno

deben protegerse con elementos impermeables a fin de evitar procesos erosivos o deslizamientos.

7. El desarrollo de terrazas, explanaciones y excavaciones se hará de manera planificada utilizando el área estrictamente necesaria y aprovechando al máximo la topografía del terreno, esto es, minimizando los efectos sobre la topografía natural. En todo caso deberá evaluarse y sustentarse ante la Entidad que otorgue el permiso o la licencia, el cálculo de escorrentía superficial y la distribución de aguas lluvias, de tal forma que no se generen procesos erosivos, ni alteraciones considerables a la red de drenaje natural u obras hidráulicas existentes.
8. Los movimientos de tierra deberán realizarse por etapas, ejecutados en frentes de trabajo en los cuales se deben implementar los mecanismos oportunos de control de erosión y de revegetalización. La planificación en la ejecución de estas etapas deberá relacionarse en los planes de manejo exigidos por el Municipio.
9. Todo movimiento de tierras será planificado y realizado teniendo en cuenta las estructuras existentes o en preparación, adyacentes a la zona de trabajo, los cuales deberán estar convenientemente señalizadas.
10. Las actividades agrícolas en el municipio, deberán implementar prácticas culturales de conservación de suelo tales como fajas alternas, siembra sobre curvas de nivel, rotaciones en cultivos limpios, desyerbas selectivas, uso de machete, barreras vivas, zanjillas y obras de desvío de aguas, todo en el marco de aplicación de unas buenas prácticas agrícolas y ambientales.

**Parágrafo 1.** El Municipio será el encargado de expedir los permisos o autorizaciones para la realización de movimientos de tierra tal y como lo dispone el Decreto 1469 de 2010, o las normas que lo desarrollen, complementen o sustituyan, con excepción de aquellos asociados a la expedición de licencias ambientales otorgadas por la Autoridad Ambiental en el ámbito de su competencia.

En un plazo no superior a los seis (6) meses de la aprobación de este Acuerdo, el Municipio deberá reglamentar el uso, aprovechamiento y comercialización de la grama.

**Parágrafo 2.** Los decretos reglamentarios de la Ley 99 de 1993, definen qué tipo de proyectos productivos o de infraestructura requieren licencia ambiental. En caso de requerirla, las Normas aquí establecidas serán un insumo para la elaboración del Plan de Manejo Ambiental exigido en el estudio de impacto ambiental.

**Parágrafo 3.** A pesar de la exención de la obtención de licencia ambiental, todos los proyectos de construcción deberán cumplir la normatividad ambiental vigente en

2000.02

materia del trámite de permisos ambientales ante la Autoridad Ambiental competente, los cuales corresponden principalmente a concesión de aguas, vertimientos, ocupación de cauce y aprovechamiento forestal, según aplique para cada proyecto.

### **Artículo 477.2. Plan de Acción Ambiental para Procesos Urbanísticos Constructivos**

Según lo establecido en el artículo 5 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, desde la fase inicial de diseño de un proyecto urbanístico, se deberán incorporar las acciones y/o actividades de manejo ambiental apropiadas, que habrán de desarrollarse durante la ejecución de todas las etapas del mismo (movimiento de tierras y preliminares y de construcción o levantamiento de la edificación, entre otras). El Plan de Acción Ambiental, deberá ser requerido por el municipio para la aprobación de los movimientos de tierra y licencias urbanísticas y el mismo deberá contemplar como mínimo:

1. Programa para el manejo de residuos ordinarios y especiales.
2. Control de emisiones atmosféricas, emisiones difusas de material particulado, gases de combustión y ruido generado por la operación de maquinaria y demolición de estructuras.
3. Programa para la protección sobre la contaminación del suelo, manejo de capa vegetal y ceniza volcánica y manejo de procesos erosivos y control sobre la escorrentía.
4. Programa de prevención de la contaminación de cuerpos de agua y redes de servicios públicos.
5. Manejo de la vegetación, la fauna y el paisaje.
6. Programa de tránsito y señalización.
7. Manejo de contingencias.
8. Programa de gestión social.

**Parágrafo 1.** Copia del Plan de Acción Ambiental, como documento previo para acceder a los permisos y/o autorizaciones correspondientes a la ejecución del movimiento de tierras deberá radicarse de manera paralela ante Cornare.

**Parágrafo 2.** Para el cumplimiento del parágrafo anterior y con el fin de unificar los elementos pertinentes que deben contener dichos planes, se atenderá lo establecido por Cornare en los términos de referencia para la presentación de los Planes de Acción Ambiental para los movimientos de tierras.

### **Artículo 477.3. Disposición de Esteriles**

Según lo establecido en el artículo 6 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, la disposición de esteriles deberá hacerse en los lotes destinados por el municipio como viables

2000.02

para su destinación como depósitos o botaderos de material proveniente del retiro de deslizamientos o derrumbes y de la recuperación de vías en general.

#### **Artículo 477.4. Recomendaciones Relativas a las Obras Ejecutadas sobre Cauces Naturales**

Según lo establecido en el artículo 7 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, cualquier obra provisional o permanente que se realice en el cauce de una corriente de agua o en su ribera, requiere permiso de ocupación de cauce emitido por la Autoridad Ambiental. Son ejemplos de obras que requieren dicho permiso: canalizaciones, box coulverts, muros de gaviones, cruces de tuberías, cerramientos perimetrales que crucen la corriente, ampliación o modificación de obras preexistentes.

#### **Artículo 477.5. Manejo de Contingencias**

Según lo establecido en el artículo 8 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, todo proyecto deberá contar dentro de su plan de acción ambiental con un plan de contingencias que permita definir responsabilidades al momento de atender una emergencia. Todo plan de contingencias se debe basar en los potenciales escenarios de riesgo que deben obtenerse a partir de un análisis de amenaza y vulnerabilidad que pueden afectar el ciclo del proyecto. El Plan de Contingencia debe contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

1. Análisis de riesgo.
2. Descripción de las estrategias para prevenir y atender posibles contingencias.
3. Procedimientos operativos.
4. Equipos requeridos.
5. Información de apoyo logístico.
6. Programas de entrenamiento y capacitación.
7. Evaluación y monitoreo de la contingencia.

#### **Artículo 477.6. Hallazgos Arqueológicos**

Según lo establecido en el artículo 9 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, en consideración a lo establecido por la Ley 1185 de 2008 y teniendo en cuenta que el patrimonio arqueológico es un elemento básico de la identidad nacional y amerita una primordial protección del Estado, en la eventualidad de encontrar hallazgos arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente el desarrollo de la obra en la zona e informar de inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH o a la autoridad civil o policiva más cercana, las cuales tienen como obligación informar del hecho a dicha entidad, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al encuentro.

### **Artículo 477.7. Control a Movimientos de Tierra**

Según lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, el Municipio remitirá mensualmente a Cornare, un listado de las licencias de construcción y autorizaciones de movimientos de tierra expedidas, en el cual se precise la localización del proyecto con coordenadas, nombre del paraje y/o vereda y descripción del modo como se accede al lugar; además se deberán indicar las restricciones ambientales identificadas y las medidas de manejo aprobadas al usuario, nombre del proyecto, el área del proyecto, nombre del propietario y en lo posible registro fotográfico del sitio antes de iniciado el proyecto. Lo anterior con el fin de colaborar en el control y seguimiento ambiental selectivo y/o aleatorio por parte de Cornare.

### **Artículo 477.8. Respaldo de Permisos**

Según lo establecido en el artículo 13 del Acuerdo 265 de 2011 de Cornare, los propietarios o responsables de proyectos urbanísticos y movimientos de tierra, deberán conservar en el sitio de desarrollo de las obras, una copia de todas las autorizaciones y permisos de movimiento de tierra o licencias urbanísticas o de construcción y ambientales, mineras, u otras pertinentes, expedidas por las distintas autoridades locales, regionales o nacionales según la competencia, de manera que en cualquier momento puedan ser verificadas por las distintas entidades y órganos de control.

### **ARTÍCULO 478. Contenido Mínimo del Reglamento de Propiedad Horizontal RPH o de Copropiedad**

Todo reglamento de propiedad horizontal o copropiedad deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **Artículo 478.1. Documentación Anexa del Reglamento de Propiedad Horizontal**

Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

**Parágrafo.** Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.



2000.02

**ARTÍCULO 479.** Radicación de Documentos para Adelantar Actividades de Construcción y enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda

Según el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012; el interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la Administración Municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

- a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;
- b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;
- c. El presupuesto financiero del proyecto;
- d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;
- e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**Parágrafo 1.** Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**Parágrafo 2.** El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.

**Parágrafo 3.** En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

2000.02

**ARTÍCULO 480.** Certificado de Ubicación de Establecimientos Abiertos al Público

La obtención del certificado de ubicación de establecimientos abiertos al público, se tramitará a través de la Secretaría de Planeación Municipal y la Inspección Municipal de Policía; y es necesario presentar los siguientes requisitos:

- a. Recibo de pago de la tasa correspondiente.
- b. Formato debidamente diligenciado.

**ARTÍCULO 481.** Tarjeta de Alineamiento

Para todas las construcciones a realizar deberá obtenerse previamente la tarjeta de alineamiento, presentando los siguientes documentos:

1. Certificado de libertad y tradición, que no exceda los 30 días de expedición.
2. Certificado de existencia y representación legal cuando el que tramite sea persona jurídica.
3. Disponibilidad de servicios públicos expedida por las entidades responsables.
4. Formato debidamente diligenciado.
5. Copia de las escrituras del predio.
6. Copia del recibo de pago del impuesto predial.
7. Certificado de la Unidad de Gestión Ambiental o la dependencia que haga sus veces, si el predio es rural.
8. Para la zona rural se debe presentar la merced de aguas o certificado de factibilidad de acueducto expedido por la Junta Administradora del Acueducto Veredal.

**ARTÍCULO 482.** Vigencia para Factibilidades de Servicios Públicos

La vigencia de las factibilidades de servicios públicos será de dos (2) año a partir de su fecha de expedición.

## **TITULO 4. DE LOS IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES**

### **CAPÍTULO 1. IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 483.** Cobro de Impuestos y Tasas

El cobro de impuestos y tasas se realizará de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Municipal 008 de 2006 "Por medio del cual se adopta el Código de Rentas para el Municipio" o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **Artículo 483.1. Cobro de Impuesto de Delineación Urbana**

El cobro del impuesto de delineación urbana se realizará de acuerdo con lo establecido en Capítulo VII del Título I Acuerdo Municipal 008 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **Artículo 483.2. Ingresos por Ocupación y Uso del Espacio Público y**

#### **Bienes Públicos**

El cobro del ingreso por ocupación y uso del espacio público y bienes públicos se realizará de acuerdo con lo establecido en Capítulo II del Título II del Acuerdo Municipal 008 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **Artículo 483.3. Derechos por Licencias de Urbanismo y Construcción**

El cobro de los derechos por licencias de urbanismo y construcción se realizará de acuerdo con lo establecido en Capítulo IV del Título II del Acuerdo Municipal 008 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior la base para el cobro del impuesto de construcción según el tipo de obra a ejecutarse es el área construida respectiva.

**Parágrafo 1.** No se contabilizarán como pisos, pero sí para el cobro del impuesto respectivo:

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

**Parágrafo 2.** Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático)

2000.02

se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

## **CAPÍTULO 2. OBRAS DE ENLUCIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN**

### **ARTÍCULO 484. Trabajos sobre Fachadas**

Los trabajos que realicen sobre fachadas, distintos a los de conservación, manteniendo el acabado y el color, que impliquen cambios en su estructura tales como acabados y reformas en general, requieren la expedición de permisos por parte de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces pero no liquidación ni pago de impuesto de delineación.

### **ARTÍCULO 485. Obras Mínimas**

Las obras que se clasifiquen como de enlucimiento, conservación y reparación tales como: revoque, cambio de pisos, enchapes, pinturas, etc. que no impliquen la demolición o la construcción de muros, divisiones, etc. no requieren permisos de construcción ni generan impuestos de delineación.

## **PARTE 9. DISPOSICIONES FINALES**

### **ARTÍCULO 486. Interpretación de las Normas**

Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

2000.02

Para esta interpretación de la norma, el Secretario de Planeación atenderá a las siguientes reglas:

1. Las Circulares emitidas por la Secretaría de Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.
2. Consideración de los documentos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial que contienen los Componentes General, Urbano y Rural del mismo, y sustentan los articulados de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas municipales.
3. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Plan de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
4. La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como los objetivos, estrategias, acciones territoriales y políticas de desarrollo consagrados en este Plan de Ordenamiento Territorial, y los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
5. En la interpretación a que se refiere este Artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores señalados en el Artículo "Principios Rectores del Plan" de este Acuerdo y los consignados en el Componente General de este Plan de Ordenamiento Territorial; especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del modelo de ocupación territorial municipal y a los postulados del modelo de ocupación urbano y rural.

**Parágrafo.** Todo acto administrativo que tenga por objeto interpretar, aclarar, revisar o actualizar una norma urbanística deberá, dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar; para el efecto deberá solicitar siempre concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, si este se requiere en el municipio, y a la Comisión del Plan del Concejo Municipal, hecho que deberá constar expresamente en el acto administrativo que se produzca.

#### ARTÍCULO 487. Del Tránsito de Normas Urbanísticas

Las personas que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo, estuvieren tramitando licencias urbanísticas, radicadas en debida forma en la Secretaría de Planeación del Municipio se les resolverá dicha solicitud de acuerdo con lo establecido en el

Artículo 16 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 488.** Régimen de Transición para la Expedición de Licencias, Reconocimiento de Edificaciones y Otras Actuaciones

Las solicitudes de licencias, reconocimiento de edificaciones, otras actuaciones asociadas a la Licencia y prórrogas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del Decreto 1469 de 2010, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

En relación con el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente, para el estudio y trámite de las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma a la fecha de expedición del Decreto 1469 de 2010, se deberá observar lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 926 de 2010.

**ARTÍCULO 489.** Interpretación de Escalas

Según lo establecido en el artículo 16 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare; a efectos de prevenir discusiones y contar con un procedimiento claro de interpretación de las escalas en relación con el criterio de pendientes, el municipio a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces podrá exigir al interesado de una licencia urbanística, un levantamiento altiplanimétrico tomando como referencia la cartografía oficial y las normas del IGAC y a una escala mayor a las establecidas en la cartografía que se relaciona en el Acuerdo 250 de 2001 de Cornare, de tal manera que su evaluación documentada mediante informe técnico y en cartografía, permita una mejor lectura de las características del área analizada, y tomar la decisión más acertada en el cumplimiento de las normas vigentes y las desafectaciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 490.** De los Usos ya Establecidos

Los usos o actividades previamente establecidos y clasificados como prohibidos por estas normas se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca por cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector o por destrucción, y en todo caso deberán implementar las acciones que mitiguen y controlen el impacto ambiental, urbanístico o social que generen. La Oficina de Planeación Municipal podrá comunicar por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse y fijándole un plazo para su traslado. Las actuales actividades que sean clasificadas como restringidas y se contrapongan a las disposiciones establecidas deberán adecuarse a las mismas en el término que establezca la Oficina de Planeación.

**Parágrafo.** Para los usos clasificados como prohibidos no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos que tiendan a perpetuar la actividad en la zona respectiva.

2000.02

**ARTÍCULO 491.** Inconsistencias en los Usos

Para resolver las inconsistencias en la interpretación de los diferentes usos y actividades, que no se encuentren claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá al Código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.).

**ARTÍCULO 492.** Saturación de Usos

La Administración Municipal, en cualquier momento y previa comprobación de la saturación de un uso por causas ambientales, de impacto social o de incompatibilidad en la zona, podrá limitar, restringir o declarar el decaimiento del mismo, lo cual se dará a través de un acto administrativo motivado.

**ARTÍCULO 493.** Áreas Menores a las Estipuladas

Para predios existentes que no cumplan con las áreas establecidas para vivienda unifamiliar, podrán desarrollarse a juicio de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces cumpliendo condiciones de retiros, ventilación, iluminación y en general una adecuada disposición de los espacios; y además demostrando con escritura pública debidamente registrada que son anteriores a la fecha de expedición del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 494.** Obligatoriedad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en Planes Parciales y demás instrumentos que lo desarrollen, y a las normas complementarias que se expidan. Igualmente, las autoridades competentes velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

**ARTÍCULO 495.** Expediente Municipal Urbano - Rural

La Oficina de Planeación Municipal tendrá a su cargo el manejo y administración de éste Expediente, con el objeto de contar con un sistema de información que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales. El expediente municipal estará conformado por documentos, planos e información georeferenciada, acerca de la organización territorial urbana y rural del municipio.

**Parágrafo.** El Municipio deberá sistematizar en el corto plazo la Oficina de Planeación y georeferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas, actualizando permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



2000.02

**ARTÍCULO 496.** Seguimiento al Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Con el fin de garantizar el cumplimiento y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, se establecen los siguientes requisitos para su evaluación y seguimiento:

- Se hará evaluación y seguimiento sobre los atributos del territorio, cuya responsabilidad estará a cargo de quien administre el Sistema de Información Territorial o Expediente Municipal Urbano – Rural del Municipio, lo cual se realizará de forma paralela al seguimiento que se efectúe sobre el Plan de Desarrollo Municipal.
- Anualmente el Alcalde Municipal presentará un informe de ejecución y cumplimiento ante el Consejo Territorial de Planeación y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en caso de requerirse este último en el municipio; y luego de ello, el informe se presentará ante el Concejo Municipal.

**ARTÍCULO 497.** Órganos de Control, Seguimiento y Evaluación al Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Los órganos de control, seguimiento y evaluación al Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el municipio están constituidos por:

- El Concejo Municipal, que ejercerá el control político de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- El Consejo Consultivo de Ordenamiento, en caso de requerirse en el municipio; quien una vez aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tienen la función de dar seguimiento y proponer los ajustes y revisiones, cuando sea el caso.
- El Consejo Territorial de Planeación ante quien se debe someter a consideración el proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para la obtención del respectivo concepto y recomendaciones.
- Las Juntas de Acción Comunal y las Administradoras Locales, que por Ley tienen la función de velar por el desarrollo armónico de su vereda o comuna y de participar en la veeduría de los programas y proyectos que plantea el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Los grupos cívicos de que trata el numeral 3 del Artículo 22 de la Ley 388 de 1997 para la veeduría y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 498.** Participación Comunal en el Proceso Siguiendo a la Adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

La comunidad y sus organizaciones podrán tomar parte activa en los procesos de concertación de los intereses de índole social, económico y urbanístico que conforman las acciones urbanísticas municipales definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1.** La participación ciudadana se desarrollará mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la revisión, ajuste y modificación de las presentes normas y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en este Acuerdo, en la Ley y sus reglamentos.

**Parágrafo 2.** La participación de la comunidad en el ordenamiento del territorio podrá hacerse en los siguientes casos:

1. Para proponer, dentro de las excepciones señaladas en las normas generales, la asignación específica de usos y aprovechamiento del suelo en micro zonas de escala vecinal y que no contraríen las normas estructurales. En las zonas residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, en armonía y respeto por el espacio público de acuerdo con las normas generales.
2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo a lo previsto en el Componente Urbano del Plan.
3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, dentro de los procedimientos definidos por la Ley.

**ARTÍCULO 499.** Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Alcalde adelantará las gestiones a que haya lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación, y cumpliendo en todo caso con lo establecido en los artículos 5 y 6 del Decreto 4002 de 2004, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo.** Todo proyecto de revisión y modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios

2000.02

significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de los objetivos y metas del Plan.

#### ARTÍCULO 500. Reglamentaciones Específicas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Durante los primeros doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde, en uso de la facultad reglamentaria en relación con el Concejo señalada en el Numeral 6, artículo 91, de la Ley 136 de 1994, expedirá la reglamentación específica de las disposiciones previstas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, entre ellas las normas de urbanismo y constructivas de detalle, así como aquellas complementarias a las acciones urbanísticas, aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, manejo de usos restringidos, accesibilidad y saturación de los polígonos por densidad de actividades o de vivienda, reconocimiento de edificaciones y subdivisiones existentes, especificaciones técnicas para los equipamientos, los usos sociales obligados y el espacio público.

Éstas se consideran un criterio complementario de ajuste dinámico y flexible, según el grado de desarrollo, consolidación y calidad urbana que se presente en el contexto municipal, a medida que se evalúa y aplica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se habilitan o amplían las coberturas en los sistemas generales estructurantes del territorio.

Corresponden a esta categoría, las normas sobre voladizos, escaleras o puntos fijos, ascensores, buitrones, marquesinas, tapasoles, rampas, garajes, estacionamientos, edificaciones con destinación específica como salas de velación, localización de estaciones de servicio, salidas de emergencia en establecimientos abiertos al público, parques cementerios, entre otras. Gran parte de ellas, se refieren a especificaciones técnico - constructivas, que debe incluir por ejemplo: el Manual Técnico del Espacio Público, el de Normas ISO para Infraestructura Vial y de Servicios Públicos, Estándares de Calidad y Seguridad de las Edificaciones Privadas, según el Código de Sismoresistencia, etc.

#### ARTÍCULO 501. Difusión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

La Administración Municipal, adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial en el Municipio. Además, establecerá los mecanismos para la incorporación de los elementos básicos de este Acuerdo, en las cátedras relacionadas con el territorio, tanto en las Instituciones Educativas de carácter público como privado, que funcionan en el Municipio.

**ARTÍCULO 502.** Protocolización de Planos

Con el presente Acuerdo se protocolizan los siguientes planos:

**CARTOGRAFIA DE DIAGNOSTICO**

001\_01\_01\_BASE\_URBANA  
001\_03\_01\_BASE\_RURAL  
002\_01\_01\_USO\_ACTUAL\_DEL\_SUELO\_URBANO  
002\_01\_02\_EQUIPAMIENTOS  
002\_01\_03\_ESPACIO\_PUBLICO\_SUELO\_URBANO  
002\_01\_04\_ALTURAS\_SUELO\_URBANO  
002\_01\_06\_GEOMORFOLOGIA  
002\_03\_01\_COBERTURAS\_SUELO\_RURAL  
002\_03\_02 ESTRATEGIA\_RETORNAR\_ES\_VIVIR  
002\_03\_03\_DESPLAZAMIENTO\_FORZADO  
002\_03\_04\_MICROCUENCAS  
002\_03\_05\_AMENAZA\_MOVIENTOS\_EN\_MASA\_RURAL  
002\_03\_06\_AMENAZA\_INUNDACION\_RURAL  
002\_03\_07\_AMENAZA\_AVENIDAS\_TORRENCIALES\_RURAL  
002\_03\_08\_CAPACIDAD\_USO  
002\_03\_09\_SUELOS  
002\_03\_10\_ZONIFICACION\_TIERRAS  
002\_03\_11\_INDICE\_FAMILIAS\_HACINAMIENTO  
002\_03\_12\_INDICE\_VIVIENDAS\_SIN\_ACUEDUCTO  
002\_03\_13\_INDICE\_VIVIENDAS\_SIN\_ALCANTARILLADO  
002\_03\_18\_INDICE\_FAMILIAS\_SIN\_VIVIENDA\_PROPIA  
002\_03\_19\_ZONAS\_ACUERDO\_250  
002\_03\_20\_TITULOS Y SOLICITUDES MINERAS

CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA:

001_02_01_BASE_MESOPOTAMIA
002_02_01_USOS_DEL_SUELO_ACTUAL_MESOPOTAMIA
002_02_03_ALTURAS_MESOPOTAMIA
002_02_04_AMENAZAS_MESOPOTAMIA
002_02_05_VULNERABILIDAD_MESOPOTAMIA
003_02_01_USOS_DEL_SUELO_MESOPOTAMIA
003_02_02_PROYECTOS_VIALES_MESOPOTAMIA
003_02_03_VIS_VIP_y_MI
003_02_04_PROGRAMA_EJECUCIONES_MESOPOTAMIA
003_02_05_RIESGOS_MESOPOTAMIA
003_02_06_PERÍMETRO_SANITARIO_MESOPOTAMIA
003_02_07_TRATAMIENTOS_RIESGO_MESOPOTAMIA

### CARTOGRAFIA DE FORMULACION:

<input type="checkbox"/> 001_01_01_BASE_URBANA	<input type="checkbox"/> 003_03_11_RIESGO_RURAL
<input type="checkbox"/> 001_01_02_ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO A LARGO PLAZO	<input type="checkbox"/> 003_03_12_ACTIVIDADES_INFRAESTRUCTURA_EQUIPAMIENTOS BÁSICOS
<input type="checkbox"/> 001_03_01_BASE_RURAL	<input type="checkbox"/> 003_03_13_TRATAMIENTOS AMENAZAYRIESGO_RURAL
<input type="checkbox"/> 003_01_01_01_CLASIFICACION_DEL_SUELO_1	
<input type="checkbox"/> 003_01_01_02_CLASIFICACION_DEL_SUELO_2	
<input type="checkbox"/> 003_01_02_UEF_URBANAS	
<input type="checkbox"/> 003_01_03_USOS_URBANOS_Y_EXPANSION	
<input type="checkbox"/> 003_01_04_SISTEMA_ESPACIO_PUBLICO_Y_EQUIPAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> 003_01_05_TRATAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> 003_01_06_PATRIMONIO	
<input type="checkbox"/> 003_01_07_JERARQUIA_VIAL	
<input type="checkbox"/> 003_01_08_PROYECTOS_INFRAESTRUCTURA_VIAL	
<input type="checkbox"/> 003_01_09_REDES_DE_ACUEDUCTO	
<input type="checkbox"/> 003_01_10_REDES_DE_ALCANTARILLADO	
<input type="checkbox"/> 003_01_11_AMENAZAS_URBANAS	
<input type="checkbox"/> 003_01_12_RIESGO_URBANO	
<input type="checkbox"/> 003_01_13_VIS_VIP_y_MI	
<input type="checkbox"/> 003_01_14_PROGRAMA_EJECUCIONES	
<input type="checkbox"/> 003_01_15_AREAS_MORFOLÓGICAS_HOMOGÉNEAS	
<input type="checkbox"/> 003_01_16_INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO PRIORITARIO	
<input type="checkbox"/> 003_01_17_ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE ACCIONES GENERADORAS DE PLUSVALÍA	
<input type="checkbox"/> 003_01_18_SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO	
<input type="checkbox"/> 003_01_19_TRATAMIENTOS ZONAS_RIESGO_URBANO	
<input type="checkbox"/> 003_02_05_RIESGOS_MESOPOTAMIA	
<input type="checkbox"/> 003_03_01_DIVISION_VEREDAL	
<input type="checkbox"/> 003_03_02_UEF_RURAL	
<input type="checkbox"/> 003_03_03_CORREGIMIENTO	
<input type="checkbox"/> 003_03_04_CSC	
<input type="checkbox"/> 003_03_05_DISTRITO_AGRARIO	
<input type="checkbox"/> 003_03_06_USO_SUELO_DLOO_RESTRINGIDO	
<input type="checkbox"/> 003_03_07_SISTEMA_VIAL_RURAL	
<input type="checkbox"/> 003_03_08_SUELOS_DE_PROTECCION_RURAL	
<input type="checkbox"/> 003_03_09_USOS_SUELO_RURAL	
<input type="checkbox"/> 003_03_10_RESTRICCIONES_MINERAS_UNIÓN	

ATLAS CARTOGRÁFICO – PLANOS QUE SIGUEN VIGENTES (Acuerdo 003 de 2000)			
No.	TIPO	CODIGO	NOMBRE (Leyenda del Plano)
1	REGIONAL	000311-01	ALTIMETRÍA
2	REGIONAL	000311-02	CUENCAS HIDROGRÁFICAS
3	REGIONAL	000311-03	RED HÍDRICA
4	REGIONAL	000311-04	PENDIENTES DEL TERRENO
5	REGIONAL	000311-06	UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS
6	REGIONAL	000312-11	SUCEPTIBILIDAD A LA EROSIÓN: APROXIMACIÓN A ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO. ÁREA DE COMPETITIVIDAD AMBIENTAL
7	REGIONAL	000313-01	ZONAS DE PROTECCIÓN EN RETIROS DE LA RED HÍDRICA. ÁREA DE COMPETITIVIDAD AMBIENTAL



2000.02

8	REGIONAL	000313-02	ÁREAS DE ATENCIÓN POR POTENCIAL DE REGULACIÓN HÍDRICA. ÁREA DE COMPETITIVIDAD AMBIENTAL
9	REGIONAL	000313-03	LOCALIZACIÓN POTENCIAL DE ÁREAS PARA RELLENO SANITARIO. ÁREA DE COMPETITIVIDAD AMBIENTAL
10	REGIONAL	000344-03	RED DE CENTROS URBANOS
11	REGIONAL	000364-01	LOCALIZACIÓN EN EL CONTEXTO MUNDIAL, NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y REGIONAL
12	MUNICIPAL	400211-02	PENDIENTES DEL TERRENO
13	MUNICIPAL	400211-04	UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS
14	MUNICIPAL	400212-02	SUCEPTIBILIDAD A LA EROSIÓN: APROXIMACIÓN A ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO
15	MUNICIPAL	400213-01	ÁREAS DE ATENCIÓN POR POTENCIAL DE REGULACIÓN HÍDRICA

**Parágrafo.** Los planos del Atlas Cartográfico del Acuerdo 003 de 2000 no nombrados o no incluidos en la tabla anterior quedan derogados.

**ARTÍCULO 503.** Inconsistencias entre lo Señalado en el Acuerdo que Adopta el Plan y su Cartografía Oficial

De conformidad con lo establecido en el Decreto 19 de 2012 se adiciona el parágrafo tercero al artículo 12 de la Ley 388 de 1997 de la siguiente manera:

Quando existan inconsistencias entre lo señalado en el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al Alcalde municipal, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

**ARTÍCULO 504.** Terminología Empleada en éste Instrumento Normativo

Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se consideran principalmente las definiciones básicas que hacen parte integrante del mismo, y que contiene los principales términos empleados.



2000.02

**ARTÍCULO 505.** Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio

La vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, aprobado mediante este Acuerdo, será la correspondiente a lo que falta del periodo constitucional de la actual Administración Municipal, y tres periodos constitucionales más, a saber:

- **Corto Plazo:** (2018 – 2021)
- **Mediano Plazo:** (2022 – 2025)
- **Largo Plazo:** (2026 – 2029)

El Componente General, y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo.

Los componentes urbano y rural, tendrán una vigencia de mediano plazo, y su revisión total se sujetará a lo establecido en el Decreto 4002 de 2004, con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano.

Los contenidos de corto plazo, y los programas de ejecución, regirán como mínimo durante un período constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas, o de sus propios efectos.

En todo caso, podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecido en el programa de ejecución.

**ARTÍCULO 506.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 003 de mayo 19 del año 2000 y demás normas que lo modifiquen ó complementen.



**DIEGO ALEXANDER TIBAQUIRA CASTRILLON**  
Presidente




**DORA ANGÉLICA PÉREZ VARGAS**  
Secretaria General

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de La Unión Antioquia el 31 de Agosto de 2018, en periodo de sesiones ordinarias después de haber sido debatido en la comisión y en la plenaria, guardando los términos de ley entre las dos (2) sesiones.

Proponente: HUGO BOTERO LOPEZ - ALCALDE MUNICIPAL

Ponente: DIEGO ALEXANDER TIBAQUIRA CASTRILLON - CONCEJAL



DORA ANGÉLICA PÉREZ VARGAS  
Secretaria General