

POT **Municipio de Envigado**
2011 - 2023

EDITORIAL

Planear responsablemente significa tener una percepción clara de un futuro alcanzable, que brinde oportunidades y garantías a los ciudadanos, pero al mismo tiempo sea coherente con una vocación económica, una tradición cultural y una perspectiva de modernización incluyente y amigable con el medio ambiente. Este ejercicio, que involucra a buena parte de los sectores de la comunidad, da como resultado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado.

Este documento contiene los lineamientos para la transformación y el aprovechamiento del espacio físico. Señala las posibilidades y las restricciones que tenemos los ciudadanos, los empresarios y las administraciones municipales en cuanto a uso del suelo; todo esto bajo criterios de sostenibilidad en el tiempo, viabilidad económica, concordancia con los requerimientos de la comunidad, competitividad, gestión de nuevas oportunidades, responsabilidad ambiental.

Otro aspecto importante del modelo de ocupación territorial, señala los elementos que componen la estructura urbano-rural municipal, entendida como aquella que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente interrelacionadas.

Planear pensando en la comunidad es trascender la mentalidad de expansión urbana, es ser capaz de tomar decisiones en las que por encima de todo prevalezca el bien común, los intereses colectivos y que desde ya mire el horizonte con optimismo.

José Diego Gallo Riaño
Alcalde de Envigado

Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 010 de 2011 - 2023

Juan Diego León Toro
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Diseño Portada

Daniel Andrés Velásquez Bernal
Oficina Asesora de Comunicaciones

Diseño, Diagramación e Impresión:
Editorial La Patria.

Envigado, Diciembre 2011

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

JOSE DIEGO GALLO RIAÑO
Alcalde Municipal

GABINETE MUNICIPAL

JUAN DIEGO LEÓN TORO
Jefe Oficina Asesora de Planeación

JENY ANDREA HERNÁNDEZ MAYA
Secretaria Equidad de Género para la Mujer

ADRIANA VICTORIA MUÑOZ ÁNGEL
Secretaria de Tránsito y Transporte

JUAN CARLOS SERNA MEJÍA
Tesorero de Rentas Municipales

BAIRON DE JESÚS SUÁREZ OSORIO
Secretario de Hacienda

LUZ MARÍA RESTREPO BOTERO
Secretaria de Gobierno

CARLOS AGUILAR RODRÍGUEZ
Secretario de Bienestar Social

LUZ MARINA ARBOLEDA MESA
Asesora de comunicaciones

CARLOS HUMBERTO RUIZ GARCÍA
Secretario de Control Interno

PAULA ANDREA TABORDA BETANCUR
Secretaria Desarrollo Comunitario y Económico

CÉSAR AUGUSTO MORA ARIAS
Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Rural

PEDRO ALONSO RIVERA BUSTAMANTE
Secretario de Educación para la Cultura

CLAUDIA MARÍA RODRÍGUEZ MONTOYA
Secretaria Administrativa

RAÚL EDUARDO CARDONA GONZÁLEZ
Secretario de Obras Públicas

FRANCISCO EDUARDO DUQUE OSORIO
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

RICARDO ANTONIO CASTRILLÓN QUINTERO
Secretario de Salud

ENTES DESCENTRALIZADOS

CARLOS EDUARDO GARCÍA CUARTAS
Gerente Envicárnicos

JOSE DARÍO MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Gerente COREDEN

CARLOS PATRICIO FALCÓN PRASCA
Gerente del Inder

JUAN CARLOS MEJÍA GIRALDO
Director Escuela Superior Tecnológica de Artes
Débora Arango

JAID OSWALDO BETANCUR LÓPEZ
Gerente ENVIASEO

JUAN GUILLERMO TAMAYO MAYA
Gerente Hospital Manuel Uribe Ángel

JAIME ALBERTO MOLINA FRANCO
Rector Institución Universitaria

JUNA CARLOS CAÑAS AGUDELO
Gerente Envisalud

JESÚS ALBERTO ECHEVERRY HERNÁNDEZ
Gerente ENVIAMBIENTALES – EVAS

LINA MARIA RESTREPO GARCÉS
Director del Centro de Formación
para el Trabajo CEFIT

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL 2008 - 2011

EFRAÍN ECHEVERRY GIL
Presidente

RICARDO ARTURO GAVIRIA GÓMEZ
Vicepresidente Primero

JAIRO SANTAMARÍA GIRALDO
Vicepresidente Segundo

DARÍO CARRASQUILLA MUÑOZ
Honorable Concejal

BERNARDO MORA CALLE
Honorable Concejal

DIEGO MESA OCHOA
Honorable Concejal

CARLOS AUGUSTO OSSA BETANCUR
Honorable Concejal

JORGE CORREA BETANCUR
Honorable Concejal

RODRIGO DE JESÚS RESTREPO BOLÍVAR
Honorable Concejal

BRAULIO ALONSO ESPINOSA MÁRQUEZ
Honorable Concejal

JUAN SEBASTIÁN RINCÓN RUIZ
Honorable Concejal

VÍCTOR HUGO GIRALDO RÍOS
Honorable Concejal

J MARIO RODRÍGUEZ RESTREPO
Honorable Concejal

LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA
Honorable Concejala

ANDRÉS DAVID TORRES GÓMEZ
Honorable Concejal

JOSÉ LUBÍN MALDONADO SÁNCHEZ
Honorable Concejal

LUIS ENRIQUE URIBE ACOSTA
Honorable Concejal

SARA CRISTINA CUERVO JIMÉNEZ
Secretaria General

COMISIÓN PRIMERA O DEL PLAN Y DE BIENES

J MARIO RODRÍGUEZ RESTREPO
Presidente

JORGE CORREA BETANCUR
Vicepresidente de la Comisión Primera

JUAN SEBASTIÁN RINCÓN RUIZ
Honorable Concejal

LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA
Honorable Concejal

RODRIGO DE JESÚS RESTREPO BOLÍVAR
Honorable Concejal

SARA CRISTINA CUERVO JIMÉNEZ
Secretaria General

CONTRALORÍA - PERSONERÍA

OMAIRA LÓPEZ OSORIO
Contralora Municipal

RAMIRO VARGAS MUÑOZ
Personero Municipal

EQUIPO TÉCNICO MUNICIPIO DE ENVIGADO

EQUIPO COORDINADOR

Ingeniera
OLGA INES RESTREPO OCHOA
Coordinación General

Ingeniero
CARLOS ALBERTO ALZATE CORREA
Especialista en Sistemas de Información Geográfico

Abogado
DAGOBERTO ROJAS QUIRAMA
Especialista en Gestión y Procesos Urbanos

EQUIPO DE APOYO

CARLOS MARIO CANO GALLEGU
Economista

MARIA YAMILE ANGARITA LLANOS
Tecnóloga de Arquitectura

JOSÉ ARGEMIRO GUIRALES MORENO
Arquitecto

MARTA EDILMA ARCILA ACEVEDO
Técnica

JOSÉ DANIEL RAMIREZ MUÑOZ
Ingeniero Civil

VÍCTOR CORTÉS ZULUAGA
Arquitecto Constructor

GLORIA ELENA CORREAL ARANGO
Ing. Especialista en Gerencia del Ambiente

AGUSTÍN GUTIERREZ HENAO
Ingeniero Agrónomo

ESTEBAN SALAZAR RAMÍREZ
Ingeniero Civil

GABRIEL FERNANDO OSPINA BOTERO
Ingeniero Agrícola

ANDRÉS FELIPE VILLEGAS GALLÓN
Técnico

JUAN GUILLERMO RUIZ VÉLEZ
Técnico

LUZ YADIRA MUÑOZ MEJÍA
Historiadora

ASESORES EXTERNOS

ANA ISABEL ZEA RESTREPO
Abogada. Especialista en Derecho Urbano

JUAN MANUEL PATIÑO MARÍN
Arq. Especialista en Planeación Urbano Regional

GLORIA EUGENIA ECHAVARRÍA CONSUEGRA
Arquitecta – Comunicadora Social

Contenido

PRIMERA PARTE - DISPOSICIONES PRELIMINARES	13
Título Único De La Adopción.....	13
SEGUNDA PARTE - COMPONENTE GENERAL	17
Título I - Principios Rectores.....	17
Título II - Modelo De Ordenamiento Territorial	17
Capítulo I - Objetivos, estrategias y políticas	19
Capítulo II - Proyectos estratégicos	24
Título III - Sistema Estructurante	26
Capítulo I - Estructura ecológica principal y sistema de áreas verdes.....	27
Capítulo II - Sistema de espacio público y centralidades.....	38
Capítulo III - Sistema de equipamiento colectivo	44
Capítulo IV - Sistema vial y de transporte.....	45
Capítulo V - Del sistema de servicios públicos domiciliarios.....	63
Capítulo VI - Del patrimonio cultural.....	72
Capítulo VII - De las áreas de amenaza y riesgo.....	79
Capítulo VIII - Clasificación del suelo.....	100
Suelo Urbano.....	102
Suelo de expansión urbana.....	102
Suelo rural y categorías del suelo rural.....	103
Suelo suburbano.....	103
Centros poblados rurales.....	104
Del suelo de protección	104
TERCERA PARTE - COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	107
Capítulo I - Políticas sobre uso y ocupación del suelo urbano y De expansión urbana.....	107
Capítulo II - Componentes estructurales.....	108
Capítulo III - Usos del suelo	113
Sección 1 - De las áreas y corredores de actividad múltiple	134
Capítulo IV - Vivienda y hábitat.....	138
Capítulo V - De las áreas de cesión pública y contribuciones especiales	141
Capítulo VI - De los tratamientos urbanísticos	152
Sección 1 - Tratamiento de conservación.....	154
Sección 2 - Tratamiento de consolidación.....	154
Sección 3 - Tratamiento de mejoramiento integral	156
Sección 4 - Tratamiento de redesarrollo.....	157

Sección 5 - Tratamiento de desarrollo	158
Capítulo VII - De los aprovechamientos	159
Capítulo VIII - Planes parciales	167
Capítulo IX - Gestión del ordenamiento territorial	171
Sección 1 - Plan de implantación.....	171
Sección 2 - Anuncio de proyecto u obra pública.....	174
Sección 3 - Derecho de preferencia	175
Sección 4 - Transferencia de potencial constructivo	176
Sección 5 - Zonas de reserva vial.....	177
Sección 6 - Operación urbana	179
Sección 7 - Consorcio inmobiliario o urbanización asociada.....	179
Sección 8 - Operaciones interligadas	180
Sección 9 - Banco inmobiliario.....	181
Sección 10 - Fondo de compensación y de espacio público	181
Sección 11 - Participación en plusvalía	181
Sección 12 - Adquisición y expropiación de inmuebles	182
Sección 13 - Contribución de valorización.....	182
Capítulo X - De los procesos de urbanización	183
Capítulo Xi - Concepto de desarrollos urbanísticos y de construcción	186
CUARTA PARTE	189
Componente rural.....	189
Título I - Categoría De Protección.....	189
Capítulo I - Areas de conservación y proteccion ambiental	189
Capítulo II - Areas de explotacion de recursos naturales.....	193
Capítulo III - Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.	195
Capítulo IV - Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.....	195
Capítulo V - Áreas de amenaza y riesgo.....	196
Título II.....	196
Categoría de desarrollo restringido en suelo rural.....	196
Capítulo I - Del suelo suburbano	196
Capítulo II - De la unidad de planificacion rural	198
Capítulo III - Centros poblados rurales	199
Capítulo IV - Áreas de parcelación para vivienda campestre.....	200
Título III - Espacio público rural	200
Capítulo I - Sistema vial y de transporte	200
Capítulo II - Sistema de centralidades	201
Capítulo III - Sistema de servicios públicos domiciliarios.....	201

Título IV - Usos del Suelo, Densidades y Aprovechamientos en el Suelo Rural.....	202
Capítulo I - De los usos	202
Capítulo II - De las densidades en suelo rural	203
Capítulo III - De los aprovechamientos	217
Capítulo IV - De los usos especiales.....	218
Parque Ecológico el salado	218
Parque tecnológico	219
Parcelación para vivienda campestre	220
Título V - Cesiones Obligatorias y Contribuciones	220
Especiales en suelo rural	220
Título VI - De las normas de intervención.....	222
Título VII - Programa de ejecución	223
QUINTA PARTE - DISPOSICIONES FINALES	224
MAPAS.....	229
1 - Clasificación general del suelo GF-04.....	229
2 - Categoría del suelo rural RF-01	230
3 - Tratamientos urbanísticos UF-02	231
4 - Densidades urbanas de expansión urbana.....	232
5 - Usos principales de suelo urbano UF-04	233
6 - Densidades rurales RF-03	234
7 - Usos principales de suelo rural RF-06	235
8 - Amenaza por movimiento masa GD-09	236
9 - Amenaza por inundación GD-10	237
FE DE ERRATAS	239

ACUERDO No. 010-2011

(Abril 12 de 2011)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO”

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ENVIGADO - ANTIOQUIA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, y en especial de las conferidas en el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y los Decretos 879 de 1998, 4002 de 2004,

ACUERDA:

PRIMERA PARTE DISPOSICIONES PRELIMINARES

TÍTULO ÚNICO DE LA ADOPCIÓN

Artículo 1. Adopción. Conforme con lo consagrado en las normas nacionales vigentes, se adopta el presente Acuerdo que aprueba la revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el Municipio, contenido en el Acuerdo 15 de 2000

Artículo 2. Aprobación de documentos y de planos. Forman parte del presente Acuerdo y se aprueban en toda su extensión, los documentos de Diagnóstico, de Formulación, Evaluación y Resumen, y los planos generales de diagnóstico y de formulación.

Tabla 1. Planos de diagnóstico y de formulación.

Planos de diagnóstico		
Mapas	Escala	Código plano
Mapa político urbano	1:7500	UD – 01
Mapa político rural	1:25000	RD – 02
División predial urbana	1:7500	UD – 03
División predial rural	1:25000	RD – 04
Acueductos municipales	1:25000	GD – 05

Planos de diagnóstico		
Mapas	Escala	Código plano
Cambios en la clasificación del suelo	1:7500	UD – 06
Elementos constitutivos naturales	1:25000	GD – 07
Elementos constitutivos artificiales	1:25000	GD – 08
Amenaza por movimiento en masa	1:25000	GD – 09
Amenaza por inundación	1:25000	GD – 10
Vulnerabilidad	1:25000	GD – 11
Riesgo por movimiento en masa	1:25000	GD – 12
Riesgo por inundación	1:25000	GD – 13
Riesgo tecnológico	1:25000	GD – 14
Uso actual del suelo	1:25000	GD – 15
Conflictos de uso del suelo	1:25000	GD – 16
Recurso hídrico	1:25000	GD – 17
Microcuencas hidrográficas	1:25000	GD – 18
Ortofoto 2007	1:25000	GD – 19
Planos de formulación		
Planos generales	Escala	Código plano
Modelo de ordenamiento territorial	1:25000	GF – 01
Sistemas estructurantes generales	1:25000	GF – 02
Proyectos estratégicos	1:25000	GF – 03
Clasificación general del suelo	1:25000	GF – 04
Efecto de plusvalía por cambio en la clasificación del suelo.	1:25000	P - 01
Efecto de plusvalía por cambio de uso.	1:25000	P - 02
Efecto de plusvalía por el mayor aprovechamiento del suelo.	1:25000	P – 03
Suelo Urbano	Escala	Código plano
Zonas Homogéneas	1:7500	UF – 01
Tratamientos urbanísticos	1:7500	UF – 02
Densidades urbanas	1:7500	UF – 03
Usos principales del suelo urbano	1:7500	UF – 04
Espacio público	1:7500	UF – 05
Equipamiento	1:7500	UF – 06
Sistema vial	1:7500	UF – 07
Suelos de protección	1:7500	UF – 08

Planos de formulación		
Mapas	Escala	Código plano
Patrimonio y potencial arqueológico	1:7500	UF – 09
Suelo Rural	Escala	Código plano
Categorías del suelo rural	1:25000	RF – 01
Tratamientos centros poblados rurales		RF – 02
Densidades rurales	1:25000	RF – 03
Densidades expansión	1:6000	RF – 04
Densidades centros poblados rurales		RF – 05
Usos principales del suelo rural	1:25000	RF – 06
Espacio público	1:25000	RF – 07
Equipamiento	1:25000	RF – 08
Sistema vial	1:25000	RF – 09
Suelos de protección rural	1:25000	RF – 10
Patrimonio y potencial arqueológico	1:25000	RF – 11

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, revisión y ajuste POT 2010.

Parágrafo. Se autoriza a la Administración Municipal para que en un término de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se efectúen los ajustes al documento técnico de soporte y a los planos aprobados, con base en el contenido del presente Acuerdo.

Para verificar este ajuste, que incorpore las modificaciones que se hacen a la propuesta de ordenamiento territorial presentada por la Administración Municipal y discutida en el Concejo, se nombra la Comisión Primera del Plan y de Bienes.

Artículo 3. Alcance de la revisión y ajuste. La presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, constituye una revisión ordinaria de largo plazo, atendiendo las disposiciones nacionales vigentes.

Artículo 4. Justificación de la revisión y ajuste. La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial se sustenta en los siguientes factores:

Cumplimiento del plazo de vigencia de los diferentes componentes del Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo 15 de 2000.

1. Elaboración de estudios de amenaza y vulnerabilidad, que permiten tomar decisiones sobre la identificación de suelos de protección por riesgo.
2. Desarrollo de estudios técnicos, temáticos que hacen necesario revisar y complementar

la normativa vigente, los cuales se relacionan en el documento de diagnóstico, bajo la denominación de estudios de referencia.

3. Desarrollo de normas nacionales en relación con diferentes componentes del ordenamiento territorial municipal, que requieren ser aplicadas en el territorio municipal, a través de su incorporación a la normativa local.
4. Decisiones, de carácter superior en relación con la ejecución de proyectos de movilidad como el Sistema de Transporte Masivo de mediana capacidad, Metroplús, que implica la revisión de la normativa aplicable a la zona que atraviesa el sistema.
5. Evaluación de los resultados de la aplicación de la normativa vigente, en relación con el desarrollo de proyectos urbanísticos y constructivos ya ejecutados o en ejecución, que exigen la revisión de franjas de densidades y la definición de zonas homogéneas, para ajustar las decisiones sobre tratamientos aprovechamientos y usos del suelo contenidas en el Acuerdo 15 de 2000.

SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL

TÍTULO I PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 5. El Plan de Ordenamiento y los principios generales de la ley. El presente Acuerdo se sustenta en el cumplimiento de los principios generales del ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos y de gestión que se proponen para el desarrollo territorial.

Artículo 6. El Plan de Ordenamiento, un instrumento para construir la sostenibilidad del territorio. El Plan de Ordenamiento Territorial, se concibe como un medio para facilitar el crecimiento y desarrollo del Municipio, bajo criterios de sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, humana y económica, buscando generar equidad social y equilibrio funcional del territorio.

Artículo 7. El Plan de Ordenamiento, un instrumento para recobrar la valoración del espacio público como esencia de la ciudad. El sistema de espacio público constituye el estructurante principal de la construcción de ciudad y de ciudadanía en el territorio municipal. Las decisiones contenidas en este Acuerdo se orientan a: 1. Proteger el espacio público existente. 2. Procurar incrementar la cantidad, la variedad y calidad de su oferta global, para la vida ciudadana. 3. Convertir el espacio público en el articulador principal del desarrollo municipal.

17

Artículo 8. El Plan de Ordenamiento, un instrumento participativo. El desarrollo del territorio municipal, requiere un proceso colectivo de construcción de ciudad que se ha expresado, merced a un esfuerzo responsablemente participativo en la formulación del Plan y que además debe acompañar sus fases de ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste.

TÍTULO II MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 9. Organización espacial o proyecto de ciudad. El modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, se fundamenta en los principios antes mencionados. A la vez, se inspira en un imaginario de ciudad deseada que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas, e incorpora los objetivos planteados para el desarrollo futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y usos del suelo conforme a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.

Artículo 10. Imaginario de Ciudad. El modelo de ocupación territorial o imaginario de ciudad, durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento se fundamenta en el mantenimiento

de una escala y estructura urbana compacta, que haga posible la óptima utilización de las infraestructuras y los equipamientos, la reducción de los desplazamientos funcionales, la cohesión social, el encuentro ciudadano y evite el deterioro de su entorno natural.

El modelo de ocupación territorial se construye a partir de un centro urbano estructurado de manera compacta, articulado con su suelo rural que se desarrolla a través de un modelo disperso y suburbano, teniendo como referente el borde de protección ambiental denominado Escarpe Oriental de Envigado, que evita la conurbación de los Valles de Aburrá y de San Nicolás.

Artículo 11. Elementos constitutivos del modelo de ocupación territorial. El modelo de ocupación territorial se ha construido teniendo en cuenta los siguientes elementos:

1. Una estructura municipal localizada sobre el territorio de dos (2) redes urbanas con características geográficas y morfológicas dispares: de un lado el sistema urbano metropolitano compacto y del Valle de Aburrá y de otro lado, la dinámica de ciudad dispersa que caracteriza la ocupación del Valle de San Nicolás.
2. Un subsistema natural denominado Escarpe Oriental de Envigado, articulado a los Bosques de Perico y Pantanillo (áreas por encima de la cota 2.700) que a su vez se encuentra articulado al sistema regional de áreas protegidas.
3. Un sistema de centros poblados rurales: Arenales, Última Copa, El Cristo, Chingüí y Palmas que requieren el reconocimiento como territorios de concentración poblacional.
4. Una gestión para el desarrollo de la actividad industrial limpia en la franja del río Medellín (Aburrá), donde la conectividad y las redes de servicios están instaladas y son más eficientes.
5. Un área de actividad industrial limpia localizada en suelo rural del municipio de Envigado, bajo la figura de Parque Tecnológico y unos suelos de producción agropecuaria y forestal.
6. Microcuenca de la quebrada La Ayurá., con una estructura urbana compacta que hace posible la óptima utilización de infraestructura y de equipamientos ya instalados.
7. Microcuenca de la quebrada Las Palmas, con una estructura rural dispersa que soporta la ruralidad municipal
8. Un área de actividad industrial limpia, localizada en el suelo rural del Municipio de Envigado, bajo la figura de Parque Tecnológico, unos suelos de producción forestal y otros en los cuales las actividades agropecuarias son complementarias.

Artículo 12. Componentes del modelo de ocupación territorial. Los principales componentes del modelo de ocupación territorial son:

1. Una zona rural que cumple una función ecológica equilibrante para el municipio y la

región, con una actividad agropecuaria tradicional de escala menor como reflejo de la nueva ruralidad.

2. Una oferta de ecoturística, ambientalmente responsable y consistente, que permite apreciar y estudiar los atractivos naturales presentes en el Municipio a través de un proceso que promueve la conservación y propicia el bienestar de la comunidad local.
3. Unos bordes de protección conformados por el escarpe oriental, que permiten la contención de la presión que ejerce la expansión urbana sobre las laderas.
4. Un sistema de espacio público con incorporación efectiva de elementos naturales y construidos que promueve el desarrollo de corredores ambientales.
5. Una consolidación del sistema estructurante natural y artificial.
6. Un centro urbano tradicional y representativo con calidad y significación, fortalecido mediante proyectos e intervenciones estratégicas a su interior y en su periferia.
7. Una zona rural consolidada que conserva la forma de vida tradicional del campo y acoge tanto la nueva ruralidad como la parcelación para vivienda campestre como alternativa de ocupación.
8. Un sistema de transporte que racionaliza la movilidad y actúa como elemento estructurante.
9. Un reconocimiento y consolidación de los nuevos centros poblados rurales en la jurisdicción municipal.

CAPÍTULO I OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS

Artículo 13. De los objetivos y las estrategias. Para concretar el modelo de ocupación del territorio y alcanzar el imaginario de ciudad deseado, se adoptan los siguientes objetivos.

Objetivo 1. Articular racionalmente las dinámicas de ocupación de los dos (2) sistemas territoriales, en los cuales se encuentra localizado el municipio de Envigado.

Estrategias.

1. Conservar el borde de protección ambiental del municipio de Envigado, articulado al modelo de ocupación concentrado para la región Metropolitana del Valle de Aburrá y la Región Central de Antioquia, que permita establecer una zona de frontera controlada y sostenible entre lo rural y lo urbano.
2. Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en la zona rural y en las zonas urbanas de valor ambiental.
3. Satisfacer las necesidades de espacios de recreación pasiva para el disfrute de la comunidad alrededor de la naturaleza.
4. Integrar el municipio a la consolidación del modelo de ocupación del Valle de Aburrá.
5. Incentivar el cuidado del medio ambiente, mediante un uso planificado y racional.
6. Contribuir a lograr la autosostenibilidad del territorio con el desarrollo del ecoturismo,

buscando que sea generadora de ingresos para los habitantes de la zona y llamativa para la operación por particulares, públicos o mixtos.

7. Establecer relaciones espaciales efectivas entre los Valles de San Nicolás y del Aburrá, mediante la adecuada integración de los elementos naturales del paisaje, el espacio público y el patrimonio cultural.

Objetivo 2. Proteger la estructura ecológica para garantizar la estabilidad y sostenibilidad de la estructura territorial.

Estrategias.

1. Identificar, delimitar, valorar y preservar las áreas de especial importancia ecosistémica localizadas en el municipio.
2. Determinar como prioridad, la conservación de todos los corredores de protección ambiental asociados a las microcuencas de las quebradas La Ayurá, Las Palmas, La Cien Pesos y La Mina.
3. Proteger los sistemas de humedales y zonas de recarga de acuíferos municipales, así como los suelos con alto contenido de cenizas volcánicas.
4. Implementar y aplicar los instrumentos de gestión del suelo consagrados en las normas vigentes.
5. Generar incentivos y compensaciones para los propietarios de inmuebles ubicados en suelos de protección.
6. Propiciar la identificación e implementación de instrumentos de compensación urbanística para los predios e inmuebles calificados como de protección ambiental.

Objetivo 3. Privilegiar el espacio público como el componente fundamental para el desarrollo territorial, que permite estructurar y articular el territorio del municipio, tanto en el suelo rural como en el urbano.

Estrategias.

1. Orientar el desarrollo del municipio a partir del espacio público, como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.
2. Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y las áreas de especial importancia ecosistémica mejorando su aporte a la calidad ambiental y al espacio público municipal.
3. Integrar el sistema estructurante del municipio a los sistemas de transporte masivo, a través del desarrollo de proyectos complementarios de espacio público y equipamientos en la zona de influencia de estos sistemas, de tal modo que se promueva su carácter organizador de la estructura urbana.
4. Consolidar el sistema de centralidades urbanas y rurales, como lugares de convocatoria ciudadana, incluyendo oferta de servicios y actividades económicas en el ámbito del barrio y la vereda.

5. Valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental del municipio.
6. Disminuir el déficit de espacios públicos, a través de la efectiva entrega de las cesiones obligatorias gratuitas generadas con las actuaciones de los particulares.
7. Implementar instrumentos de gestión, que permitan a la administración municipal contar con herramientas legales y técnicas, para incrementar el índice de espacio público por habitante.
8. Aplicar acciones tendientes a la recuperación de espacios públicos ocupados de manera ilegal por particulares o de aquellos cuyo uso siendo legal resulte inconveniente o restrinja el disfrute para el interés general.
9. Reglamentar el uso y ocupación del espacio público.

Objetivo 4. Recuperar y proteger las actividades productivas propias para cada tipo de suelo.

Estrategias.

1. Promover el desarrollo del suelo rural teniendo en consideración los servicios ambientales que éste ofrece, su potencial productivo y el mejoramiento de la calidad de vida del habitante rural.
2. Orientar la distribución espacial de las actividades en el suelo rural, en función del uso potencial acorde con la nueva ruralidad.
3. Promover y apoyar el saneamiento básico rural.
4. Promover el desarrollo del Parque Tecnológico y/o zona franca en la zona rural, que permita la implementación y puesta en marcha de procesos de producción limpia.
5. Reglamentar la implementación de los usos permitidos en el suelo urbano, promoviendo el desarrollo de una sana mezcla en la zona centro, los centros de barrio, los corredores comerciales y de servicios y los corredores de actividad múltiple.
6. Propiciar la tolerancia del uso industrial asentado entre el corredor del río Medellín (Aburrá), y la Avenida Las Vegas, como uso principal, hasta que cese la actividad económica por iniciativa de sus titulares, caso en el cual se aplicarán los usos que en las directrices metropolitanas se establezcan para la Centralidad Sur.

21

Objetivo 5. Mejorar las condiciones de habitabilidad para los pobladores del municipio de Envigado.

Estrategias.

1. Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamiento y una variada oferta de actividades complementarias.
2. Mejorar las condiciones de habitabilidad en sectores urbanos y rurales, que presenten déficit o deterioro en la calidad de los atributos de la vivienda, el espacio físico, el equipamiento colectivo y el sistema vial.
3. Promover la redensificación de las áreas subutilizadas ubicadas en el corredor del

río Medellín (Aburrá) y los barrios ubicados hacia el centro del área urbana, así como la intervención de sectores en proceso de deterioro, mediante la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo,.

4. Promover y participar en la planificación concertada de los programas de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.
5. Fortalecer las centralidades urbanas y rurales, la red de equipamientos y espacios públicos, las actividades productivas y las redes sociales que conviven en el entorno municipal.

Objetivo 6. Consolidar un centro urbano compacto.

Estrategias.

1. Privilegiar en el suelo urbano el modelo de crecimiento hacia adentro, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de la ciudad ya construida.
2. Respetar los equilibrios entre espacios para desarrollos privados y elementos colectivos de soporte, como infraestructuras, áreas verdes, áreas recreativas y equipamientos.
3. Aprovechar las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios que se presentan en la planicie del río Medellín (Aburrá), para permitir un mayor aprovechamiento urbanístico.
4. Distribuir las actividades económicas de tal manera que se favorezca la interacción social fundamentada en una sana mezcla de usos y la mitigación de los conflictos de uso existentes.
5. Propender por la inclusión de modos alternativos de transporte, como el desplazamiento peatonal, en bicicleta o en otros medios no contaminantes, así como de los sistemas de transporte público que funcionen con combustibles limpios.
6. Promover un sistema de transporte público organizado en función del Sistema Integrado de Transporte Masivo de mediana y alta capacidad, o cualquier otro sistema que articule de manera adecuada las zonas de producción, las zonas recreacionales, los equipamientos y las centralidades urbanas.
7. Definir unas zonas y corredores del suelo urbano que aporten a consolidar y potenciar la plataforma competitiva del Municipio, destinadas a ofertar posibilidades de localización de establecimientos de industria, comercio y servicios, para la satisfacción de necesidades de consumo a escala local, metropolitana, departamental, nacional e internacional.
8. Consolidar un paisaje urbano revitalizado por áreas verdes engramadas, ajardinadas o arborizadas.

Artículo 14. De las políticas. Para el desarrollo del modelo de ocupación territorial, se formulan las siguientes políticas de intervención, acorde con los estudios y análisis contenidos en el documento técnico de soporte que hace parte integral de presente Acuerdo.

Política ambiental. Relacionada con la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la defensa del paisaje, además del manejo de las áreas de reserva y de protección ambiental.

Política para la prevención y atención de desastres. Encaminada a reducir las pérdidas en vidas y bienes, aumentando la conciencia pública sobre los riesgos que generan algunos fenómenos naturales o inducidos por las diferentes actividades humanas.

Política de usos del suelo. Que haga posible establecer en el largo plazo un manejo adecuado y eficiente del suelo.

Política sobre ocupación del suelo. Que permita identificar las estrategias para fortalecer el sector urbano que actuaría como amortiguamiento de la presión hacia el suelo rural, para promover la protección y conservación de los recursos naturales y al mismo tiempo fortalecer el desarrollo de actividades agropecuarias en el suelo rural.

Política de vivienda y de hábitat. Cuya finalidad es el desarrollo de estrategias que hagan posible alcanzar una distribución racional y equitativa del uso de la vivienda en el territorio municipal, que garantice la integración socio-espacial a través de la puesta en marcha de los instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, tanto en el suelo de expansión urbana como en el urbano y el rural, identificando terrenos aptos para ello.

Política de espacio público. Orientada a establecer el espacio público como uno de los principales elementos estructurantes del territorio, en desarrollo de los planteamientos de las normas nacionales.

Política de equipamientos comunitarios. Dirigida a garantizar una adecuada ubicación de los equipamientos comunitarios que haga posible el acceso de los habitantes y el establecimiento de redes eficientes entre los diferentes servicios comunitarios.

Política para el establecimiento de un sistema de comunicación vial municipal, metropolitana, regional y nacional. Dirigida a agilizar la comunicación al interior del Municipio de Envigado y de este con los municipios vecinos, que permita al mismo tiempo, priorizar la movilidad peatonal y los transportes alternativos no motorizados en todo el territorio municipal.

Política de servicios públicos. Tendiente a garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios.

Política de desarrollo rural. Tendiente a garantizar y promover un desarrollo rural sostenible y coherente con las realidades de la nueva ruralidad de Envigado y la región.

CAPÍTULO II PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Artículo 15. Concepto. Los proyectos estratégicos constituyen la identificación de las actuaciones que deben emprenderse por los agentes públicos o privados, para hacer posible el cumplimiento de los objetivos del Ordenamiento Territorial, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y a orientar favorablemente el desarrollo municipal.

Artículo 16. Proyectos para la articulación racional de la ocupación del territorio municipal.

1. Conformación de corredores ecoturísticos y agroturísticos.
2. Apoyo al programa de descontaminación ambiental del río Medellín (Aburrá).
3. Protección y adquisición de predios en los que se ubican los nacimientos de quebradas que abastecen acueductos.
4. Protección de las áreas de especial importancia ecosistémica de carácter local, el subsistema natural Escarpe Oriental y el subsistema natural Bosques de Perico y Pantanillo.
5. Elaboración del estudio de valoración que permita la conservación de los Bienes de Interés Cultural ubicados en el suelo urbano y rural.

Artículo 17. Proyectos de recuperación y mantenimiento de calidad ambiental.

1. Implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).
2. Conservación de las áreas de interés ambiental que se identifiquen en los estudios correspondientes.
3. Promoción del plan siembra y la consolidación de bordes de protección.
4. Puesta en marcha del programa de saneamiento de aguas residuales para las zonas rurales.
5. Desarrollo de Incentivos y compensaciones para la conservación de los suelos de protección ambiental.
6. Implementación del Plan maestro de acueducto y alcantarillado.
7. Desarrollo de programas de fomento a la reforestación y recuperación de coberturas boscosas en zonas urbanas y rurales.
8. Establecimiento de mecanismos para la conservación de las áreas de alto y muy alto interés de protección ambiental de acuerdo con la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca del Río Aburrá, POMCA.
9. Establecer y consolidar un sistema de áreas protegidas municipal articulado al sistema regional –SIRAP-, en el cual se incluyan las áreas de especial importancia con énfasis en los constituyentes de la estructura ecológica.

10. Recuperación ambiental y paisajística de quebradas y drenajes urbanos, propendiendo por lograr un buen estado ambiental en términos de conectividad a la red ecológica, biodiversidad y conservación de la calidad de los retiros, siendo fundamentales corrientes tales como: La Zúñiga, La Sebastiana, La Ahuyamera, El Atravesado, La Honda, La Hondita, La Mina, La Minita, Las Brujas, El Triánón, La Sucia, La Heliodora, La Cien Pesos.

Artículo 18. Proyectos de gestión administrativa.

1. Consolidación del sistema de gestión ambiental municipal – SIGAM -
2. Consolidación de la Inspección Ambiental Municipal.
3. Implementación de un sistema municipal de gestión del riesgo, que conlleve a la ejecución de obras de mitigación o la reubicación según el caso.
4. Definición de Incentivos para la conservación de los suelos de protección ambiental y las unidades de producción agropecuaria.
5. Desarrollo del expediente municipal que sustente los diagnósticos y definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial.
6. Fortalecimiento de la Oficina Asesora de Planeación y Secretaria del medio Ambiente y Desarrollo Rural, de acuerdo a los nuevos lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.
7. Creación del Banco Inmobiliario.

25

Artículo 19. Proyectos de consolidación de espacio público y equipamiento colectivo

1. Formulación e implementación del Plan de espacio público.
2. Participación en el proyecto de consolidación de la Centralidad Sur.
3. Desarrollo de parques lineales en el territorio municipal.
4. Promoción de la inserción de nuevos equipamientos y espacio público en las centralidades urbanas y rurales.
5. Formulación e implementación del Plan de equipamiento colectivo.

Artículo 20. Proyectos de consolidación de las actividades urbanas y rurales.

1. Fortalecimiento de las centralidades urbanas y rurales.
2. Promoción del desarrollo del Parque Tecnológico y/o zona franca en la vereda Las Palmas.
3. Apoyo y fomento a productores agropecuarios y forestales.
4. Propiciar el asentamiento racional de usos del suelo, a partir de su sana mezcla.
5. Revisión, ajuste e implementación de la política de Desarrollo Rural.
6. Definición de proyectos de intervención que permitan desarrollar una visión de ruralidad

para el municipio que reconozca los fenómenos productivos, sociales y otros a nivel local, regionales, teniendo presente el concepto de nueva ruralidad y usos potenciales del suelo.

7. Implementación de un programa Agropecuario municipal, inserto dentro de las particularidades de la ruralidad del Municipio y la Región.

Artículo 21. Proyectos de generación de equilibrio urbano.

1. Formulación y construcción de parques culturales y ornamentales.
2. Desarrollo Programa de mejoramiento integral de barrios en los sectores calificados con este tratamiento.
3. Participación en la puesta en marcha del Sistema de transporte masivo de mediana capacidad (Metroplús)
4. Dotación de equipamiento, para fortalecimiento de las centralidades urbanas y rurales.

Artículo 22. Proyectos de redensificación urbana.

1. Apoyo al desarrollo de proyectos complementarios en las zonas de influencia de los sistemas de transporte masivo.
2. Mejoramiento y redefinición del centro urbano y del parque principal.
3. Implementación y aplicación de instrumentos de gestión para el mejor aprovechamiento de los suelos.

26

TÍTULO III SISTEMA ESTRUCTURANTE

Artículo 23. Concepto. Se define como sistema estructurante del ordenamiento territorial, el conjunto de elementos físicos, sean atributos propios del territorio o elementos construidos, que constituyen su componente esencial, permiten la integración y cohesión del conjunto, y sobre los cuales se soportan las actividades propias del desarrollo. Se determinan como sistemas estructurantes:

1. Estructura ecológica principal y sistema de áreas verdes.
2. Sistema de espacio público y centralidades de escala regional y municipal.
3. Sistema de equipamiento colectivo.
4. Sistema vial y de transporte.
5. Sistema de servicios públicos.

Artículo 24. Prevalencia de los sistemas estructurantes. Las acciones tendientes a la preservación, mejoramiento, consolidación e integración del sistema estructurante, son la base esencial para la aplicación del modelo de ocupación territorial establecido por el presente Plan y para el logro de sus objetivos y estrategias.

Los sistemas estructurantes existentes y propuestos por el Plan responden a las características propias y espaciales que el medio natural ofrece y constituyen los ordenadores primarios del mismo.

Para los fines previstos, los sistemas estructurantes se clasifican en constitutivos naturales y constitutivos artificiales o construidos.

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Artículo 25. Definición. Es la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales, a través del territorio municipal, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible.

La Estructura Ecológica Principal tiene como base la estructura ecológica, geomorfológica y biológica original y existente en el territorio. La finalidad de la Estructura Ecológica es la conservación y recuperación de los recursos naturales, como la biodiversidad, el agua, el aire y, en general, del ambiente deseable para el hombre, la fauna, la flora y el paisaje.

Artículo 26. Constitutivos naturales. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones municipales, la estructura ecológica principal y el sistema de áreas verdes, está conformado por los siguientes elementos:

1. Las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas: el Escarpe Oriental de Envigado, el cerro Tutelar y los Bosques de las veredas Perico y Pantanillo localizados por encima de la cota dos mil setecientos metros sobre el nivel del mar (2.700 msnm).
2. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: Cuencas y microcuencas; nacimientos y humedales, con sus respectivas rondas hídricas o retiros y zonas de manejo y protección ambiental, las principales son: las microcuencas de las quebradas: La Ayurá y Las Palmas.
3. En la microcuenca de La Ayurá se destacan como corredores ambientales, las siguientes microcuencas: La Sebastiana, La Honda y La Hondita. Dentro de la microcuenca de Las Palmas se destacan como corredores ambientales las microcuencas: La Morgan, La Martha, La Gallinaza, La Espíritu Santo; que surten el embalse de La Fe. Además, las microcuencas La Zúñiga, La Mina y La Cien Pesos.
4. Áreas de especial importancia ecosistémica.
5. Áreas verdes urbanas.

Artículo 27. Alcance del sistema orográfico. Los componentes del sistema orográfico, que conforman el sistema estructurante general del Municipio, comprenden aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio municipal.

Como parte de la red orográfica se identifican los siguientes elementos: El cerro Tutelar, El Alto de la Romera determinado en el POMCA del Aburrá, El cerro San Fernando (conocido en el municipio de Envigado como cerro Astilleros), el escarpe oriental de Envigado, los bosques de las veredas Perico y Pantanillo y los predios localizados por encima de la cota dos mil setecientos metros sobre el nivel del mar (2.700 msnm).

Artículo 28. Red hídrica principal. Sin perjuicio de su clasificación como elementos integrantes del suelo de protección, la red hídrica está compuesta por las siguientes corrientes con sus afluentes:

Tabla 2. Red Hídrica Principal.

Cuenca	Subcuenca	Microcuenca
RIO ABURRÁ	LA AYURA	Q. La Ayurá
		Q. La Sebastiana
		Q. La Miel
		Q. La Honda
		Q. La Ahuyamera
		Q. El Salado
		Q. El Atravesado
		Q. La Seca
		Q. El Palo
		Q. El Roble
		Q. Las Brujas
		Q. La Pavita
		Q. Zúñiga
		Q. La Hondita
		Q. Liscasoles
		Q. La Cachona
		Q. Arrayán
		Afluente Alquería de San Isidro
Q. Chorro Frío		
Q. El Chingui		

Cuenca	Subcuenca	Microcuenca
RIO ABURRÁ	LA AYURA	Q. La Pava
		Q. El Socorro
		Q. Leona
		Q. La Luz
		Q. El Hoyo
		Q. El Sapero
		Q. La Lenteja
	LA MINA	Q. La Mina
		Q. La Sucia
		Q. Heliodora o Peña
		Q. La Minita
	LA CIEN PESOS	Q. La Cien Pesos
	RIO NEGRO	LAS PALMAS
Q. Espíritu Santo		
Q. La Marta		
Q. La Mocha		
Q. El Diablo		
Q. La Acuarela		
Q. La Serranía		
Afluente La Honda		
Afluente El Encuentro		
Caño Bracamonte		
Q. Sevilla		
Q. La Ahumada		
Afluente Alaska 1		
Q. San Sebastián		
Q. Aguas de telecom		
Q. Los Quintero		
Q. Los Medina		
Q. El Cebadero		
Q. El Pavo		
Q. Rancho Makena		
Q. La Indiana		
Q. El Dique		

Cuenca	Subcuenca	Microcuenca
RIO NEGRO	LAS PALMAS	Q. El Peaje
		Q. La Meseta
		Q. La Morgan
		Q. El Yarumo
		Q. La Manuela
		Q. Robledo
		Q. Sorrento
		Q. La Primavera
		Q. Las Brisas
		Q. Tres Corrientes
		Q. San Eugenio
		Q. El Rincón
		Q. Los Toritos
		Q. San José
		Q. La Cañada
Q. La Ardita		

Fuente: Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural. 2011

30

Parágrafo 1. Dentro del sistema hidrográfico se incluyen las áreas de protección requeridas para la conservación de las cuencas y la permanencia del recurso hídrico, como los retiros a nacimientos, las fajas de retiro a las corrientes de agua, las aguas subterráneas y las zonas de recarga hídrica existentes en el municipio.

Parágrafo 2. Se incorporan como parte del sistema estructurante hidrográfico, el sistema de humedales identificado en el estudio “Identificación, clasificación, características hidrogeológicas de los humedales y evaluación de zonas de recarga y su relación con la geología y las corrientes del Municipio de Envigado” y los que con posterioridad a la aprobación del presente Acuerdo, sean identificados y caracterizados, así como el humedal del barrio El Trianón.

Parágrafo 3. El manejo y utilización de la corriente correspondiente a la quebrada Las Palmas y sus afluentes, se deberá ajustar a lo dispuesto por la Resolución 080 del 10 de mayo de 2001 expedida por Corantioquia o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 4. El manto de cenizas volcánicas, según plano G-17, deberá recibir un manejo especial acorde al presente Acuerdo.

Artículo 29. Principios de manejo. Las acciones de manejo del sistema hidrográfico municipal detallado en el artículo anterior, están encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman.

Los elementos constitutivos del sistema hidrográfico forman parte del suelo de protección del Municipio, conforme a las disposiciones de Ley y las que se consagran en el presente Acuerdo.

Artículo 30. Actividades de manejo del recurso hidrográfico. En las intervenciones que adelante el Municipio en aquellos sectores que se consideran como parte integrante del sistema hidrográfico estructurante, se dará prioridad a las siguientes acciones:

1. **De conservación:** Mantener las coberturas necesarias para regular la oferta hídrica y prevenir erosión y sedimentación masivas.
2. **De rehabilitación:** Desarrollar sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, la recuperación microbiológica de corrientes de agua, vigilancia y control.
3. **De prevención:** Adelantar campañas de prevención vigilancia y control ante riesgos por inundación, realización de estudios, señalización de áreas de retiro a fuentes hídricas, reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo por inundación.

Artículo 31. Retiros a corrientes de agua. Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial -ya existentes-, acorde con la caracterización que para tal efecto realice la Administración municipal a través de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, cuyas funciones básicas son:

1. Servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos.
2. Apoyar la conservación del recurso hidrológico.
3. Brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural.
4. Hacer posible la eventual constitución de servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce.
5. Proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos.
6. Conformar corredores biológicos que sirvan como conectores entre los demás elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto los retiros no pueden ocuparse con construcciones o edificaciones, solo deberán ser intervenidos con cobertura vegetal, arbórea o boscosa nativa en cauces naturales.

Parágrafo. Sin perjuicio de las actividades de manejo del recurso hidrográfico, las áreas y fajas de protección del sistema hidrográfico estructurante forman parte del sistema de espacio público como corredores paisajísticos, ecológicos y podrán ser utilizados como áreas de recreación pasiva, como servidumbres para el sistema de servicios públicos, desarrollo de parques lineales o como parte de la red de circulación peatonal.

Artículo 32. De los diferentes tipos de retiros a corrientes de agua. Los retiros a corrientes de agua se establecen a partir de la valoración de cuatro (4) criterios:

1. **Retiro hidrológico:** Corresponde a la zona de amenaza alta por inundación, que se reserva para que la corriente transcurra sin ocasionar problemas tanto en condiciones normales como en crecientes.
2. **Retiro geológico:** La franja de retiro geológico es una zona que debe reservarse para que en su interior transcurran los procesos naturales asociados con la estabilización de los cauces, sin afectar personas ni infraestructura. Se establece basados en los mapas de pendientes, geología, geomorfología, fallas y registros de deslizamientos en la zona,
3. **Retiro ribereño.** Se establece a partir de la definición de una zona de vida y elegir un fragmento de bosque que represente una cobertura vegetal, será fijado de manera precisa, conforme a las variables y condiciones que se adopten en el POMCA del Aburrá.
4. **Retiro de servicios:** Está identificada como una franja a cada lado del cauce para el paso de redes de servicios públicos, conforme a las condiciones técnicas que para tal efecto se establezcan y las exigencias de ley.

32

Tabla 3. Usos compatibles, restringidos y prohibidos en las zonas de retiro.

Retiro	Objetivo	Usos compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos
Hidrológico (RI)	Reservar una zona que presenta alta amenaza por inundación para que las crecientes puedan transcurrir sin afectar a nadie	Forestal de Protección	Parques lineales de recreación y ornamentación con sistemas de alarma	Vivienda Industrial Redes de Servicio Público. Paso de redes de servicio de alta tensión, gasoducto, oleoducto o poliducto, antenas de transmisión radial. Equipamientos educativos Religiosos y de salud.

Retiro	Objetivo	Usos compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos
Geológico (RG)	Reservar una zona altamente susceptible a los movimientos en masa	Forestal de protección		Vivienda Industrial Redes de Servicio Público. Paso de redes de servicio de alta tensión, gasoducto, oleoducto o poliducto, antenas de transmisión radial. Equipamientos educativos Religiosos y de salud.
Ribereño (RB)	Permitir los procesos ecológicos relacionados con las corrientes de agua y servir como franja de descontaminación especialmente cuando el uso adyacente es agrícola.	Forestal de protección	Senderos peatonales (cuando no es de conservación ambiental). Equipamientos de recreación activa o pasiva y siempre y cuando mantengan densidades de bajas de ocupación del suelo. Otras que permitan el acceso al cauce, pero que sean estructuras resistentes y que no afecten el transcurso normal del flujo tanto en condiciones normales como en crecientes	Vivienda Industrial Paso de redes de servicio de alta tensión, gasoducto, oleoducto o poliducto, antenas de transmisión radial. Equipamientos educativos Religiosos y de salud. Cultivos y ganadería.

Retiro	Objetivo	Usos compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos
Servicios (RS)	Paso de redes de servicio públicos, tales como redes de alta tensión, gasoducto, oleoducto o poliducto, antenas de transmisión radial, siempre y cuando cumplan con las demás exigencias presentadas por la ley.	Senderos peatonales en pasto, cascajo, arenilla, cualquier otro material de fácil mantenimiento y reposición. Equipamiento de recreación pasiva como bancas, juegos infantiles. Señalización, basureros, luminarias.	Parqueaderos no impermeabilizados	Asentamientos, Centros recreativos, complejos industriales, hospitales, iglesias, entidades educativas (universidades, colegios, guarderías)

Fuente: POMCA del Aburrá. 2007

34

Parágrafo 1. En todo caso la determinación de los retiros de protección a quebradas y fuentes hídricas acogerá la metodología que se define en el POMCA del Aburrá. Hasta tanto no se aplique la metodología acogida en el POMCA del Aburrá, la faja de retiros a la red hídrica se consideran suelo de protección, cuyo uso será la cobertura vegetal.

Parágrafo 2. Se consideran corredores ribereños con tratamiento de conservación, los relacionados con las Quebradas La Ayurá, El Atravesado, La Miel y El Salado.

Parágrafo 3. En todo caso, si de la aplicación de la metodología del POMCA del Aburrá, resulta un retiro inferior al determinado por la Ley, se aplicará éste último.

Artículo 33. Manejo de los retiros a corrientes naturales de agua. Los retiros al sistema hídrico forman parte de los suelos de protección, que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. En estos retiros se deberá mantener la cobertura vegetal natural y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, salvo aquellas que se establezcan como parte integrante de la conformación del parque lineal que se hubiere adoptado por parte de la Administración Municipal, quedando prohibidos los desarrollos de procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural.

Artículo 34. Retiros a corrientes de agua en suelo urbano y rural. Se establece como retiro a la red hídrica en suelo urbano una distancia de no menos de veinte (20m) con excepción de la quebrada la Ayurá, para la que se fija un retiro de treinta metros (30 m); y para el suelo rural un retiro no menos de treinta metros (30 m).

Parágrafo. Para el cumplimiento del presente Artículo se entenderá que el retiro será definido por la distancia horizontal medida desde la proyección vertical de la línea de máxima de inundación de cada corriente, determinada en la caracterización que realice la autoridad municipal (Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural).

Artículo 35. Manejos especiales a las corrientes naturales de agua. En todo el territorio municipal las corrientes de agua solo podrán ser objeto de manejos especiales con canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando se requiera ejecutar obras de protección y mitigación de riesgo hidrológico.

El desarrollo de estas infraestructuras deberá atender las recomendaciones técnicas, características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños, conforme a los permisos y autorizaciones que previamente sean otorgados por la autoridad ambiental.

Parágrafo. En ningún caso se podrán ejecutar este tipo de obras con el fin de aumentar las áreas de los lotes sobre los retiros, ni para obtener mayores aprovechamientos de los predios ribereños.

Artículo 36. Retiros de protección a estructuras hidráulicas. Para nuevas áreas a urbanizar, donde existan estructuras hidráulicas de las corrientes de agua, se establece un retiro mínimo de diez metros (10 m) horizontales desde el borde exterior de la estructura, los cuales se destinarán para enriquecimiento ambiental y paisajístico municipal y en todo caso, éste quedará sujeto al cálculo del retiro hidrológico, según la metodología del POMCA del Aburrá.

Parágrafo 1. Cuando se trate de redes de servicios públicos las mismas se deberán ejecutar por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas.

Parágrafo 2. Cuando una estructura hidráulica esté alineada o se realice por debajo de las vías o senderos públicos plenamente conformados, asemejándose a una red de servicios públicos, el retiro que deben conservar las construcciones será el mayor entre la sección pública de la vía, incluyendo la ampliación que se encuentre prevista.

Parágrafo 3. Queda prohibido el desarrollo de edificaciones sobre las estructuras hidráulicas, salvo que se trate de pasos peatonales o vehiculares, siempre que se encuentren contempladas en el sistema vial municipal o sean parte de las determinaciones que se adopten como utilización del espacio aéreo del espacio público.

Artículo 37. Manejo del área de protección de los nacimientos, humedales y aguas subterráneas. Los retiros a nacimientos y humedales en todo caso serán de cien metros (100 m) horizontales, medidos a partir del borde exterior del nivel máximo del espejo de

agua en el caso de humedales y al máximo del nivel de agua del encharcamiento para los nacimientos, con excepción del Humedal El Trianón para el que se establece un retiro igual al predio actualmente identificado en la correspondiente cédula catastral, zona en la que se aplicarán las disposiciones que al respecto adopte la zonificación que se incorpore en el plan de manejo ambiental del humedal El Trianón y las normas que dispone el POMCA del Aburrá.

Acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2372 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los usos previstos para las zonas calificadas como área de protección de los nacimientos, humedales, aguas subterráneas y zonas de recarga hídrica, sólo podrán atender el objetivo de conservación de la zona, promoviendo la protección, recuperación y mantenimiento de especies nativas que permitan la conservación y regulación del caudal del agua, de la fauna y la flora, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo y las normas que le desarrollen y complementen.

En todo caso, cuando la corriente de agua abastezca sistemas de acueducto, se debe garantizar una especial protección a las bocatomas y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico, mediante el cumplimiento de un retiro de treinta metros (30m) horizontales a su alrededor.

36

Los propietarios de los predios del área de influencia de la bocatoma, que efectúen labores de protección, podrán ser objeto de estímulos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 del Código Nacional de Recursos Naturales y Protección del Medio Ambiente, y demás normas complementarias.

Parágrafo 1. Quien pretenda realizar actuaciones urbanísticas en predios donde se identifique un humedal, previo a la intervención deberá aportar un estudio que lo caracterice y delimite, proponiendo las medidas de protección y manejo, acorde con los requerimientos de la autoridad competente, que para el efecto, es la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del Municipio.

Parágrafo 2. La Administración Municipal adelantará en el mediano plazo el estudio que permita la identificación, caracterización y adopción de medidas de manejo para las aguas subterráneas que existan en el territorio, así como los mecanismos para legalizar su uso.

Artículo 38. Áreas de especial importancia ecosistémica. Se definen como aquellos sectores del territorio municipal en los que la oferta ambiental, natural o inducida por el hombre, genera un conjunto de bienes y servicios ambientales, imprescindibles para la población.

Se determinan como tales, las áreas que hacen posible:

1. Generar barreras naturales para la expansión urbana.
2. Mantener la conectividad ecológica y la conformación de corredores biológicos.

3. Conservar la flora y la fauna.
4. Proveer la diversidad paisajística y lugares de esparcimiento y educación ambiental.
5. Generar mejores condiciones de protección y estabilidad en suelos con altas pendientes.
6. Permitir la amortiguación de la contaminación acústica y atmosférica y el control del clima urbano.

Artículo 39. Clasificación de las áreas de especial importancia ecosistémica por tipos de servicios. Teniendo en cuenta la oferta ambiental que brindan, las áreas de especial importancia ecosistémica se clasifican en áreas de especial interés ambiental y paisajístico y áreas verdes urbanas:

Áreas de especial interés ambiental y paisajístico. Representadas en áreas forestales con cobertura boscosa, que albergan bosques naturales poco intervenidos, bosques naturales en estado avanzado de sucesión o áreas forestales con fines de protección:

- a. Los retiros y rondas ambientales de todas las corrientes permanentes o no, que hacen parte de la red hídrica, las zonas de recarga hídrica, los retiros a los humedales, nacimientos y cuerpos de agua localizados en el territorio rural del municipio de Envigado.
- b. Retiro a estructuras hidráulicas.
- c. Los suelo localizados por encima de la cota 2.700 msnm.
- d. Todos los relictos de bosque natural que se encuentren en el suelo rural y en el área de expansión, entre los que se destacan los de las veredas de Perico y Pantanillo.
- e. El territorio denominado Arví en el POMCA del Aburrá, ubicado en la parte superior de la vereda Santa Catalina.
- f. El Alto de la Romera determinado en el POMCA del Aburrá, ubicado en la parte alta de la vereda El Vallano en límites con los municipios de Caldas y Sabaneta. Al interior de este se encuentran los sitios conocidos como El Carriquí y El Chorro de Las Campanas.
- g. El Cerro San Fernando (conocido en el municipio de Envigado como cerro Astilleros), ubicado en la parte alta de la vereda El Vallano, en límites con el municipio de El Retiro.
- h. Los sitios conocidos como La Morena, Manantial, La Catedral, Chorro Frio, Parque el Salado, El Ojo de Sal, Charco Azul, las cuevas del Higuérón, Las cuevas del Indio y el Salto del Ángel.
- i. Los predios adquiridos mediante la aplicación del artículo 111 de la Ley 99 de 1993.
- j. Los corredores biológicos asociados a la red hídrica municipal, entre los que se destacan por su especial importancia ecológica, los relacionados con las siguientes quebradas: La Ayurá, El Palo, El Salado, La Miel, La Sebastiana, Zúñiga, El Atravesado, La Honda, La Hondita, La Mina, La Heliodora, Triánón, La Sucia, La Lenteja, Cien Pesos, Las Palmas, Espíritu Santo y La Morgan.

Áreas verdes urbanas. Se identifican como tales las zonas y parques de reserva forestal, identificadas y clasificadas en el documento técnico de soporte y que se ubican al interior del suelo urbano, así como aquellas que se deriven de la ejecución de las obras autorizadas en los planes parciales para suelos de expansión urbana.

Tabla 4. Áreas que proveen servicios ambientales.

Elementos	Servicio ambiental
Escarpe Oriental divisoria de aguas de dos microcuencas: Quebrada la Ayurá – Quebrada. Las Palmas.	Recarga de acuíferos – preservación y continuidad de la biodiversidad Control a la conurbación entre valles de Aburrá y San Nicolás. Belleza escénica y paisajística ambiental
Áreas de especial importancia ecosistémica: El Carriquí, el chorro de Las Campanas, La Morena, el Parque Ecoturístico El Salado, Chorro Frio.	Preservación de la biodiversidad, belleza escénica y paisajística asociada al esparcimiento y la recreación.
Áreas de protección ambiental (humedales y nacimientos, retiros de quebradas, Ojo de Sal).	Preservación de la biodiversidad; protección y regulación del recurso hídrico.
Suelos por encima de la Cota 2.700 msnm.	Corredores Ecológicos zonas de recarga de acuíferos (suelos con contenidos de cenizas volcánicas)
Cerro Tutelar, Cerro Astillero (San Fernando) y otros accidentes orográficos sobre la cota 2.700 msnm.	Preservación ambiental, belleza escénica y paisajística.
Nacimientos y tomas de acueductos urbanos y rurales.	Preservación del recurso hídrico.
Suelos de amenaza a movimientos en masa e inundación (alta).	Preservación de la vida y bienes.

Fuente: Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Oficina Asesora de Planeación, Municipio de Envigado. 2010

Parágrafo 1. Al sitio conocido como el Ojo de Sal, se le debe dar el mismo tratamiento de protección que a los humedales descritos en el Artículo 37 del presente Acuerdo.

CAPÍTULO II SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CENTRALIDADES

Artículo 40. Definición. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas, que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El sistema estructurante de espacio público, está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana municipales.

Igualmente constituyen espacio público los elementos naturales ordenadores primarios del territorio municipal, incluyendo los sistemas naturales, los cuales hacen parte respectivamente de los sistemas hidrográfico y orográfico del municipio.

Igualmente, son componentes del sistema los elementos constitutivos artificiales, el sistema de centralidades urbanas, los ejes estructurantes que hacen parte del sistema vial y de transporte urbano, los parques, plazas, zonas verdes y los equipamientos colectivos.

Artículo 41. Objetivos de consolidación del sistema de espacio público. Para la conformación y consolidación del sistema estructurante del espacio público se establecen los siguientes objetivos:

1. Recuperar para los ciudadanos los espacios públicos, otorgando especial relevancia a los elementos naturales, las áreas de concentración y esparcimiento público y a los ejes estructurantes.
2. Vincular los espacios públicos a los equipamientos de su zona de influencia.
3. Propiciar el reordenamiento del espacio público y su recuperación para el ciudadano, como un lugar permanente de encuentro, con incremento simultáneo de la productividad urbana.
4. Recuperar el espacio público y el debido aprovechamiento del subsuelo y del aire, a fin de permitir tanto alternativa de generación de nuevos espacios como un mejor uso de los existentes.
5. Recuperar el espacio público ocupado de manera ilegal por parte de particulares o de aquellos cuyo uso, siendo legal, resulte inconveniente o restrinja el disfrute para el interés general, acorde a la reglamentación que se establezca en la formulación del Plan de Espacio Público.

Artículo 42. Estrategias de preservación y mejoramiento del espacio público. Se establecen las siguientes estrategias de preservación y mejoramiento del espacio público municipal.

1. Mejorar y proteger la calidad ambiental, natural y paisajística de los espacios públicos, buscando la valoración y rescate de los mismos, como bienes de patrimonio cultura y zonas recreativas reconocidas por la comunidad, tanto en el suelo urbano como de expansión urbana y rural.
2. Construir y desarrollar colectivamente un concepto de espacio público, de acuerdo con el manejo ambiental de los mismos.

3. Mejorar los espacios públicos existentes involucrando la participación de la comunidad.
4. Establecer normas y mecanismos municipales que permitan el control eficiente sobre el deterioro de los espacios públicos.
5. Formular el Plan de Espacio Público.

Artículo 43. Características básicas del sistema de espacio público. Los elementos del espacio público se constituyen en articuladores y facilitadores de las relaciones sociales, las funciones y actividades del ciudadano, de tal manera que se responda a las necesidades primarias de circulación, recreación, encuentro y disfrute.

Artículo 44. Parques lineales de quebradas. Como parte constitutiva del espacio público, se determina el desarrollo de parques lineales en los retiros de aquellas quebradas que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales, presentan posibilidades de adecuación para el disfrute y goce pasivo.

Para la determinación del área de retiro que se destinará al desarrollo de los parques lineales, se deberá aplicar la metodología del POMCA del Aburrá y para su intervención se deberá tener en cuenta los siguientes lineamientos:

40

1. Las adecuaciones que se ejecuten serán desarrolladas con criterios ambientales, con arborización, engramado y adecuación mínima de taludes.
1. Su ejecución debe contemplar la promoción de comunicación peatonal o el desarrollo de ciclovías, cuando la topografía y las condiciones espaciales lo permitan.
2. Dentro de la intervención debe preverse la dotación de amoblamiento urbano apropiado para su función como espacio público de recreación pasiva.
3. Recuperar los retiros a quebradas en los casos en que se posibilite la conformación de un parque lineal.

Artículo 45. Zonas verdes públicas. Se definen como tales, las zonas verdes del sistema vial municipal, las zonas verdes residuales de los desarrollos urbanos y las áreas verdes producto de cesiones obligatorias que se generan por los desarrollos urbanísticos o constructivos que no están incluidas en las anteriores categorías.

Artículo 46. Tipos de actuación sobre los espacios públicos que conforman el sistema. De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento, las decisiones que se adopten en el presente Acuerdo y en el Plan de espacio público, determinarán de manera precisa los tipos o clases de actuación sobre los espacios públicos, acorde con la siguiente clasificación:

1. **Actuación de mantenimiento.** Orientada a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público.
2. **Actuación de recuperación.** Orientada a la ejecución de acciones y proyectos de restauración y restitución del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad

en sectores y corredores urbanos con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de la intensidad de ocupación o impacto por obras de desarrollo físico.

- 3. Actuación de generación.** Pretende dotar las áreas del municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deterioro en los elementos de conexión y comunicación urbana.

Artículo 47. Espacio público efectivo proyectado. Dentro de la vigencia del presente Plan se propone el desarrollo de proyectos de generación de espacio público, que en lo posible permita alcanzar un índice de dos punto cuarenta y nueve metros cuadrados (2,49 m²) por habitante como se relaciona en las tablas 5 y 6.

Tabla 5. Espacio público efectivo proyectado.

Descripción	Área (m2)
Parque Los Almendros	10.991
Parque Débora Arango	14.047
Parque los Gulungos	12.893
Ampliación Parque El vergel	224
Parque Cancha San Rafael	26.900
Parque Metro Sur	3.240
Parque Lineal la Heliadora	162.585
Parque del Oasis	1.643
Parque Terminal de Transporte	15.597
Parque Alto de Misael	1.988
Parque El Humedal	35.736
Parque monumento a la Fertilidad	1.482
Parque Lote La Sallé	5.491
Parque Alquería de San Isidro	3.839
Parque Cementerio La Resurrección	9.392
Plazoleta Clínica la Policía	5.157
Parque Urbanización Valle Jardín	3.545
Parque Palo de Rosa	5.616
Parque la Ayurá (Clínica del Sur)	10.512
Parquecito Iván de Bedout	173
Centro Recreativo y Deportivo Barrio Nuevo	1.854
Parque Cancha Hogar de la Joven	5.411
Parque Iglesia la Paz	4.036
Parque Iglesia la Paz y Carrera 43 A	2.722

Descripción	Área (m2)
Parque Conexión Humedal-Heliadora	11.208
Zona Verde Gualandayes-Flores de la Colina	3.885
Parque Conexión Heliadora - Cancha San Rafael	4.973
Zona Verde Liceo Comercial	17.255
Plan parcial Norte 1	2.125
Plan Parcial Norte 2	3.098
Plan Parcial Norte 3	857
Plaza del Vidrio 1	502
Plaza san Marcos 1	546
Plaza san Marcos 2	346
Plaza en Equipamiento Municipal (San Marcos)	445
Plaza La Presentación 1	342
Plaza La Presentación 2	1.096
Parque Escuela Marceliano Vélez	2.492
Parque Las Cometas 2	5.738
Parque Jesús de la Buena Esperanza	4.108
Parque Villa Grande	1.002
Parque La Honda	8.906
Parque Villa Nueva	3.840
Parque Pio XII	3.526
Parque Obrero	1.836

Fuente: Oficina asesora de Planeación. 2010

Tabla 6. Espacio público controlado y residual proyectado.

Descripción	Área (m2)
Corredor Ambiental Quebrada La Ayurá	154.006
Corredor Ambiental Quebrada La Sebastiana	151.216
Corredor Ambiental Quebrada La Mina	29.207
Corredor Ambiental La Hondita	102.126
Corredor Ambiental La Honda	198.144
Corredor Ambiental Quebrada Zúñiga	75.881
Corredor Ambiental Cien Pesos	26.203
Zonas verdes La Sancona Carrera 41 con Calle 45 A Sur	768
Red Caminera Metroplús	53.821

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, 2010

Parágrafo. El Plan de espacio público deberá incluir los espacios públicos a recuperar, así como la posibilidad de incluir otros que no hayan sido relacionados en las tablas 5 y 6 del presente Acuerdo.

Artículo 48. Concepto sistema de centralidades. El sistema general de centralidades está conformado por la centralidad municipal o Centro Tradicional, las centralidades urbanas, las centralidades rurales y la Centralidad sur.

Las centralidades se generan alrededor de un espacio público o un equipamiento colectivo de convocatoria, en función de una suma de otros equipamientos colectivos de diferentes tipologías como salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad social y la localización de actividades económicas orientadas a satisfacer la demanda de bienes y servicios de diferentes jerarquías.

Artículo 49. Jerarquía, cobertura y localización. El sistema de centralidades se jerarquiza según el ámbito de cobertura y la ubicación, de la siguiente manera:

1. Centralidad sur, de carácter cobertura y ubicación regional.
2. Centro tradicional o parque principal, de carácter municipal.
3. Centralidades urbanas.
4. Centralidades rurales.

Artículo 50. Usos y densidades en la Centralidad Sur. Los usos y densidades establecidos para la zona industrial de las Vegas serán aplicables para las destinaciones actuales, hasta tanto estas cesen de manera espontánea.

Cuando se produzca el cambio en el uso del suelo, en aplicación de las determinaciones contenidas en el presente Acuerdo, los predios serán integrados al desarrollo del proyecto de consolidación de la Centralidad Sur, como una operación urbana integral, acorde con las disposiciones contenidas en las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano y las normas complementarias.

Artículo 51. Creación de nuevas centralidades. Además de las centralidades identificadas en el presente Acuerdo, se podrán crear nuevas centralidades de interés local o regional a partir de la formulación de proyectos estratégicos, planes parciales, actuaciones urbanas integrales o la aplicación de cualquier otro instrumento de gestión del ordenamiento que se estime pertinente por parte de la administración municipal.

CAPÍTULO III SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Artículo 52. Definición de equipamientos. Se establecen como equipamientos los lugares de carácter público o privado, que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a la vivienda.

Los equipamientos cualificarán las centralidades y contribuyen a la construcción de una cultura ciudadana referida al rescate de los valores cívicos, democráticos y éticos.

Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población, a la ciudad y a la región. Su ubicación se establecerá de acuerdo con el ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de centralidades urbanas.

Artículo 53. Clasificación de los equipamientos según su cobertura. De acuerdo con la cobertura territorial, los equipamientos se clasifican en:

44

1. **Equipamientos regionales.** Infraestructuras localizadas en el territorio del municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal.
2. **Equipamientos de ciudad.** Infraestructuras de alta jerarquía o significativo impacto urbano establecidas para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente la comunidad.
3. **Equipamientos zonales.** Infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano dispuestas para la prestación de servicios públicos o privados y que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una zona o agrupación de zonas de planificación.
4. **Equipamientos barriales.** Infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas del barrio.
5. **Equipamientos rurales.** Infraestructuras de alta jerarquía o impacto rural previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas de la vereda.

Artículo 54. Criterios para la localización de equipamientos. La localización o reubicación de equipamientos colectivos, tanto urbano como rural se hará en las zonas definidas por el presente Plan de Ordenamiento como centralidades, integrándose a ellas de forma armónica y coherente y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios, conforme con la clasificación antes expresada.

Para la localización o reubicación de equipamientos, han de observarse los siguientes criterios especiales:

1. La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura
2. La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio.
3. La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer, entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas.
4. El Plan de equipamiento determinará el equipamiento requerido para cada centralidad.

CAPÍTULO IV SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 55. Definición. El Sistema Vial y de Transporte del Municipio comprende el conjunto de vías y modos de transporte que articulan los diferentes sectores del Municipio y éste con la región, de manera tal que los sitios de producción o de desarrollo de actividades se relacionen físicamente, permitiendo una dinámica constante de movilización.

Artículo 56. Estrategias del sistema vial y de transporte. La conformación del sistema vial y de transporte, como parte de los elementos estructurantes del Ordenamiento Territorial, se soporta en el desarrollo de las siguientes estrategias:

1. Incorporar como parte de las obligaciones urbanísticas la exigencia de cesión y ejecución de las vías necesarias para la vinculación de los proyectos a la malla vial existente o proyectada, conforme a las determinaciones que se establecen en el presente Acuerdo y las normas complementarias.
2. Incentivar el uso del transporte público mediante la prestación de un servicio óptimo y oportuno, desestimulando el uso del vehículo particular.
3. Implementar campañas educativas, que propendan por el uso adecuado tanto del transporte público como del transporte privado.
4. Incorporar el trazado del sistema vial proyectado en la zona urbana consolidada, dando continuidad a la ciudad región.
5. Realizar los estudios necesarios para el ajuste e implementación del Plan vial Municipal y la formulación del Plan de Movilidad en el corto plazo.
6. Ejecutar los proyectos priorizados en el Megaplan Vial Municipal.
7. Incentivar el transporte no contaminante.

45

Artículo 57. Características básicas del sistema vial. El Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Envigado se sustenta en las siguientes características:

1. Permitir la articulación con polos de desarrollo, localizados en sitios estratégicos.
2. Prever la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y las proyectadas como áreas de expansión urbana.
3. Establecer una jerarquía vial que permita la clasificación del transporte público masivo urbano, diferenciándolo del transporte de carga, de manera que se canalicen los flujos vehiculares de acuerdo a esta clasificación.

4. Apoyar el Sistema Integrado de Transporte Público Masivo, permitiendo una racionalización del espacio público, optimizando los tiempos de viaje de la población y los costos de operación de los vehículos.

Artículo 58. Dimensiones del sistema vial y de transporte. Las dimensiones del Sistema Vial y de Transporte para el Municipio de Envigado, se rigen por los siguientes parámetros:

1. Las secciones viales determinadas en el presente Acuerdo (anexo 2), ajustadas acorde a lo que se apruebe en el plan vial municipal,.
2. Determinación de dimensiones para los nodos articuladores de los sistemas de transporte urbano - rural y regional.

Artículo 59. Objetivos del plan vial y de transporte. La actualización del Plan Vial y de Transporte para el Municipio, implica la redefinición, mejoramiento y complemento de la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Articular de forma eficiente el Sistema Vial del municipio con el ámbito nacional y regional.
2. Garantizar el mejoramiento de los niveles de movilidad y accesibilidad desde la periferia y hacia las centralidades urbanas, en concordancia con las determinaciones del modelo de ordenamiento.
3. Establecer procesos de concertación que permitan dar continuidad en el territorio municipal, a los desarrollos viales definidos por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
4. Prever la forma y trazado de la malla vial en los sectores de nuevo desarrollo sobre el suelo de expansión urbana determinado por el modelo de ordenamiento.
5. Asegurar una eficiente movilidad en la zona urbana, mediante la racionalización y diseño específico de las intersecciones más importantes, promoviendo el desarrollo de los corredores viales que soportarán los sistemas masivos de transporte.
6. Definir una red de corredores viales como soporte para los sistemas masivos de transporte, con el fin de liberar la malla vial intermedia y local de la presencia del transporte colectivo.
7. Establecer los tipos y forma de la vialidad en función de los diferentes modos de transporte, de la morfología urbana y de los usos asignados a los diferentes sectores de la ciudad.
8. Establecer mecanismos de coordinación entre el proceso de construcción del sistema Vial y las prioridades fijadas por la administración municipal, a través de la implementación de instrumentos de gestión del Ordenamiento Territorial.
9. Definir zonas sin tráfico vehicular donde se promuevan medios no contaminantes de transporte.

Artículo 60. Soluciones viales. Los desarrollos viales que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del Sistema Vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

Proyectos viales en suelo urbano y de expansión urbana.

Vías Arterias

1. Corredor Multimodal del Río Medellín
2. Ampliación puente Simón Bolívar.
3. Ampliación tercer carril de la avenida las Vegas Carrera 48 en ambas calzadas.
4. Ampliación Carrera 43A (Corredor Metroplús), entre la Calle 50 sur y la Calle 19 Sur.
5. Longitudinal Oriental.
6. Continuación de la Calle 40 Sur entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 50 (La Regional); Entre la Carrera 43A y Carrera 42; entre la Carrera 40A y Carrera 37.
7. Ampliación de la Calle 40 Sur entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 43A; entre la Carrera 42 y Carrera 40A.
8. Ampliación eje vial la Mina.
9. Ampliación de la Calle 37 Sur, entre la Carrera 42 y Carrera 43A.
10. Ampliación de la Calle 38 Sur, entre la Carrera 33 y Carrera 34.
11. Continuidad de las paralelas de la quebrada La Ayurá entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 50 (La Regional); entre la Calle 37 sur (Hospital MUA) y la glorieta de la Última Copa.
12. Ampliación tercer carril de las paralelas de la quebrada la Ayurá, entre Carrera 48 (Las Vegas) y Calle 37 sur (Hospital MUA)
13. Ampliación de la Calle 36 D sur (Loma del Escobero).
14. Ampliación de la Carrera 41, entre la Calle 21 Sur y Calles 24 Sur.
15. Continuidad de la Calle 19 Sur Entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 50 (La Regional).
16. Construcción de intercambios viales a desnivel:
 - a. Las Viudas.
 - b. Frimsa – Carrefuor.
 - c. La Salle.
 - d. Hospital MUA.
 - e. Cruce Transversal Intermedia con Loma del Escobero.
 - f. Cruce Transversal Intermedia con Loma de los Benedictinos.
 - g. Cruce Carrera 28 con Loma el Esmeraldal.
17. Construcción de intercambios viales a nivel:
 - h. Cruce Transversal Intermedia con Loma del Esmeraldal.
 - i. Cruce Transversal Intermedia con Loma del Chocho.
 - j. Cruce de la Calle 27 Sur con Carrera 41 (Abadía)

Vías Colectoras

18. Ampliación Calle 50 Sur entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 43A.
19. Ampliación Calle 49D Sur Alto de las Flores.
20. Continuación de la Calle 48C Sur entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 50 (La Regional)

21. Continuidad de la Calle 48F Sur, entre Urbanización Quintas de Los Almendros y Longitudinal Oriental
22. Conexión eje vial Señorial y Eje vial Alto de las Flores.
23. Ampliación de la Calle 48C Sur, entre Carrera 43A y Calle 46D Sur.
24. Continuidad de la Carrera 42D entre la Calle 48C sur y Calle 48E sur.
25. Continuidad de la Calle 46 Sur, entre Carrera 43A y Carrera 42D.
26. Continuidad de la Calle 47 Sur (Callezada Nor Occidental), entre la Carrera 40 y Carrera 40C.
27. Continuidad de la Calle 47 Sur, entre Carrera 39 y Longitudinal Oriental.
28. Ampliación Eje vial el Trián.
29. Conexión Eje vial el Trián con eje vial Señorial.
30. Ampliación y continuidad eje vial las Antillas.
31. Continuidad Carrera 38 entre Calle 45B Sur y Calle 46C Sur.
32. Ampliación Carrera 39 entre Calle 47A Sur y 46C Sur.
33. Ampliación Carrera 38 entre Calle 46A Sur y 46E Sur.
34. Construcción Eje vial la Heliodora (Conexión vial Barrios Trián - Antillas – San Rafael – El Dorado – La Paz).
35. Continuación Carrera 42 entre Calle 45A Sur y 45 Sur.
36. Continuidad Calle 44sur, entre Carrera 41 y Carrera 42B.
37. Ampliación Carrera 41, entre Calle 40A Sur y Calle 44 Sur.
38. Ampliación Carrera 42, entre Calle 40A Sur y Calle 40H Sur.
39. Continuidad Carrera 39, entre Calle 40 Sur y Calle 40B Sur.
40. Ampliación Calle 38A Sur, entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 46.
41. Ampliación de la Diagonal 40.
42. Continuación de la calle 30 Sur, entre Carrera 48 (Las Vegas) y Carrera 50 (La Regional).
43. Ampliación tercer carril Transversal Intermedia, entre la loma los Benedictinos y loma El Escobero.
44. Continuidad de la Transversal Intermedia, entre la loma El Escobero y Paralelas quebrada la Ayurá.
45. Continuidad loma las Brujas hasta la Longitudinal Oriental.
46. Ampliación eje vial del Chocho.
47. Ampliación eje vial del Esmeraldal.
48. Circuito conformado desde la Calle 26 sur con la Carrera 27 (Vía Intermedia), la Calle 25 Sur, Servidumbre en Finca Tananguarena y la Carrera 27 (Vía Intermedia).

Vías de Servicio (proyectadas)

50. Calle 49 Sur entre Carrera 48 y Carrera 50.
51. Carrera 46 entre Calle 49D Sur y Calle 49 Sur.
52. Calle 48 Sur entre Carrera 48 y Cr 50.
53. Cr 42BB entre Calle 48 Sur y Calle 48C Sur.
54. Calle 46D Sur entre Carrera 37 y Calle 45 Sur.

55. Carrera 37 entre Calle 46D Sur y Calle 46A Sur.
56. Carrera 25 entre Calle 41B Sur y servidumbre (Antillas).
57. Conexión vial Callejones Barrio Primavera: Carrera 46B, Carrera 46AA, Carrera 46A, Carrera 44 entre la Calle 46 Sur y Calle 46A Sur
58. Conexión Carrera 26 (San Rafael) y Carrera 29A (San José de la Estatua), en el predio aledaño a la Urbanización Corazón Envidado.
59. Carrera 29A entre Calle 40E Sur y Calle 40C Sur.
60. Conexión Vía de acceso Hogar Infantil Michin con la paralela proyectada de la Quebrada La Ayurá.
61. Conexión Carrera 27 entre Calle 39B Sur y Calle 40 Sur (Entre el lindero de la Urbanización Palo Verde y Rosellón).
62. Conexión vial Calle 40 Sur - Barrio Nuevo – Longitudinal Oriental.
63. Continuidad Carrera 28 entre Paralelas de la Quebrada La Ayurá (entre las Urbanizaciones. Sendero Brujo y Camino Verde).
64. Calle 39 Sur entre Carrera 48 y Carrera 50 (paralela Norte Quebrada La Mina).
65. Carrera 45A entre Calle 33B Sur y Calle 33 Sur.
66. Diagonal 30A entre Transversal 34F Sur y Transversal 35 Sur.
67. Unión Diagonal 29 y Calle 34DD Sur, a través de la Urbanización. Las Cometas.
68. Conexión Carrera 27G con la vía Paralela a la Quebrada La Sebastiana.
69. Paralelas Quebrada La Sebastiana, entre la Carrera 27D y Longitudinal Oriental.
70. Conexión Carrera 27B y Carrera 27D, por el lindero de los predios del Hogar de la Joven, Urbanizaciones Quebrada Clara y Arboleda de Cumbres.
71. Carrera 46A entre Calle 31 Sur y Calle 30 Sur.
72. Carrera 45A entre Calle 30 Sur (Callejón) y Calle 29A Sur.
73. Carrera 45 entre Calle 30 Sur (Callejón) y Calle 29A Sur.
74. Carrera 42B entre Traversal 29 Sur y Diagonal 32.
75. Diagonal 31E entre Transversal 27A Sur y Transversal 32 Sur.
76. Calle 30 Sur entre Carrera 48 y Carrera 50 (Paralela Quebrada La Polo).
77. Conexión Diagonal 29 con Carrera 28 (Sector Urbanización Alto Bonito).
78. Conexión Diagonal 29 con Carrera 28 (Vía Poblado Club).
79. Conexiones viales Barrio El Esmeralda y Loma del Atravesado (ver plano Plan Vial)
80. Ampliación y continuidad de la Carrera 27B hasta la Carrera 27(intermedia) a través de la Calle 28 Sur.
81. Ampliación de la Carrera 24EE, entre 40 Sur y paralelas a la Ayurá
82. Ampliación de la Carrera 27 desde la Calle 40 Sur hasta la Calle 40B Sur.
83. Ampliación de la Vía La Florida – San José La Estatua.
84. Vía Inquietudes (Continuidad de la Calle 36 Sur)
85. Ampliación de la Calle 40D Sur en Mangazul.
86. Ampliación de vía Diagonal 29, Intercambio y Vías adyacentes.
87. Demás vías de servicio que contempla el plan vial.

Proyectos viales en suelo rural

1. Continuidad vía que une sector La Esperanza en la Vereda Las Palmas con vía que da acceso a la Parcelación Villa Serena.
2. Ampliación del antiguo Camino a Vereda Pantanillo, que une la Vía Palmas – Aeropuerto con la vía sector Escuela de Ingeniería.
3. Ampliación y continuidad de la vía que une sector Las Brisas Vereda las Palmas con vía sector Escuela de Ingeniería.
4. Ampliación y continuidad vía que une sector Escuela de Ingeniería en la Vereda las Palmas con vía que da ingreso a la Parcelación Palmitas (Antiguo Camino a Vereda Pantanillo)
5. Ampliación antiguo camino a la Vereda Pantanillo que une el ingreso a la Parcelación
6. Palmitas con el predio 404 (Estadero La truchera).
7. Ampliación antiguo camino a la Vereda Pantanillo en sector que une La Finca la Reina con la vía a las antenas.
8. Continuidad vía que comunica predio 474 en la Vereda las Palmas con la Vía a Las antenas en la Vereda Perico.
9. Ampliación y continuidad vía que comunica la Loma del Escobero con la Vereda El Vallano entre la Universidad C.E.S. y el Parque Ecológico el Salado.
10. Ampliación y continuidad vía que comunica la Loma del Escobero con Vereda El Vallano entre la Finca La Lorena y el Parque Ecológico el salado.
11. Ampliación Transversal de la Montaña
12. Ampliación de la vía que une las Veredas Perico y Pantanillo (sector la Giralda).
13. Conformación de la vía Interveredal.
14. Mejoramiento a nivel de vías terciarias de todos los carreteables y caminos antiguos existentes en el sector rural del Municipio de Envigado

Parágrafo. No obstante lo anterior, la administración municipal podrá incluir nuevos proyectos viales o modificar los identificados, a través de las determinaciones que adopte relacionadas con la ampliación, construcción, mantenimiento y continuación de otras vías barriales y veredales, contempladas en los Planos del sistema vial urbano (UF-07) y sistema vial rural (RF-09) que acompañan el Plan de Ordenamiento Territorial y todas aquellas vías que de alguna manera contemplen el mejoramiento de la Malla Vial Municipal.

Artículo 61. Clasificación del sistema vial general. La denominación de los diferentes tipos de vías se hace tomando en cuenta su funcionalidad y alcance en el ámbito territorial, independiente de la competencia en cuanto a su ejecución y mantenimiento, pudiendo entonces ser vías de orden nacional, regional, metropolitano y municipal.

Artículo 62. Definición de vías estructurales. Para efectos del presente Acuerdo, se definen como estructurantes las siguientes vías:

1. Las vías férreas.
2. La red vial nacional que atraviesa el Municipio.
3. La comunicación vial regional.
4. Los corredores viales suburbanos de las vías Las Palmas y Escobero.
5. Los grandes ejes urbanos en las fajas próximas al río Medellín (Aburrá) o corredor multimodal del río Medellín (Aburrá).
6. Los corredores viales municipales, articulados a los sistemas metropolitanos de transporte de alta y mediana capacidad, Metro y Metroplús.

Artículo 63. Vías Férreas. Constituyen el sistema de vías de carrilera para la operación de trenes. Tienen prelación sobre cualquier otra vía. La red ferroviaria nacional incluye las líneas, los talleres, los depósitos y estaciones. Son vías férreas:

1. Ferrovía Nacional para carga y pasajeros.
2. Tren suburbano de pasajeros.
3. Tren de residuos (o tren basurero).
4. Sistema metropolitano de transporte masivo.

Artículo 64. Comunicación vial Nacional. Estas vías hacen posible el desarrollo de estrategias sociales y económicas de integración regional, mejoramiento de la transitabilidad entre las zonas rurales y los centros urbanos de consumo y producción, y optimización de la calidad y funcionalidad del sistema de infraestructura general.

51

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1228 de 2008, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los municipios.

El Ministerio de Transporte es la autoridad que mediante criterios técnicos, determina a qué categoría pertenecen las vías.

Artículo 65. Zonas de reserva o de exclusión para las carreteras de la red vial nacional. Atendiendo las disposiciones contenidas en la Ley 1228 de 2008, se establecen las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden, sesenta metros (60m).
2. Carreteras de segundo orden, cuarenta y cinco metros. (45m).
3. Carreteras de tercer orden, treinta metros (30m).

Parágrafo 1. El metraje determinado en este artículo 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 metros (20m) a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Parágrafo 2. El ancho de la faja de retiro obligatorio que se establece en la Ley 1228, constituye zona de reserva o de exclusión para carreteras y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.

Artículo 66. Prohibición de dotación de servicios públicos a inmuebles ubicados en áreas de exclusión. De conformidad con las normas nacionales está prohibido a las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e Internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan en áreas de exclusión.

Parágrafo. Igualmente está prohibida la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva o exclusión.

Artículo 67. Comunicación vial regional. Corresponde al sistema vial que permite la conexión del Municipio con los diferentes municipios del Valle de Aburrá y del Valle de San Nicolás. Está constituido por el sistema vial del corredor multimodal de transporte del río Medellín (Aburrá), complementado con ejes viales en dirección norte-sur y oriente-occidente.

52

Tabla 7. Comunicación vial regional.

Vía
Las Palmas-Aeropuerto
Las Palmas-El Retiro
El Escobero
Sistema del corredor multimodal del Río Medellín (Aburrá).
Carrera 48 – Avenida Las Vegas
Carrera 43 A – Avenida El Poblado
Carrera 27 – Transversal Intermedia
Longitudinal Oriental (Circunvalar Oriental)

Fuente: Oficina Asesora de Planeación 2010.

Artículo 68. Corredor multimodal del río Medellín (Aburrá). Constituye un componente del sistema vial que no corresponde a una clasificación de jerarquía expresamente establecida, por estar conformado por varias tipologías de las enunciadas en los artículos anteriores.

Por constituir una categoría especial del sistema, se determinan para su conformación y funcionamiento las siguientes secciones viales:

Tabla 8. Distribución y secciones del sistema del corredor multimodal del río Medellín (Aburrá)

Distribución	Sección metros lineales (ml)
Antejardín	5,0
Andén Vía de Servicio	1,5
Zona verde	1,0
Calzada Vía de Servicio	7,0
Separador Vía de servicio - Arteria Urbana	5,5
Calzada Arteria Urbana - Vía Distribuidora	10,5
Separador Arteria Urbana - Vía de Travesía	7,0
Calzada Vía de Travesía - Vía Regional	10,5
Subtotal	48,0
Berma Izquierda de la Vía de Travesía – Borde superior del canal del río Medellín (Aburrá), para: - Trocha Sistema Férreo Nacional-Urbano-Suburbano, - Plataforma entre Ferrocarril Nacional y el Suburbano - Plataforma entre Ferrocarril Suburbano y Urbano	18,0
Subtotal	18,0
Total	66,0

Fuente: Oficina Asesora de Planeación 2010, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Tránsito y Transporte.

Artículo 69. Descripción del sistema vial y de transporte urbano. La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada a partir de dos (2) sistemas complementarios e interdependientes:

El sistema vial que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y el sistema de transporte con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

El sistema vial se define como el sistema que hace posible la conexión del municipio con su contexto regional y nacional y la interconexión entre las áreas urbana y rural y las diferentes zonas, barrios y sectores que lo conforman.

Artículo 70. Jerarquía vial urbana según su función. Teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona, el sistema vial de la ciudad se clasifica de la siguiente manera:

1. Corredor multimodal del río Medellín (Aburrá).
2. Vía Férrea

3. Vías de Travesía
4. Vías arterias
5. Vías colectoras
6. Vías de servicio
7. Vías peatonales
8. Ciclo rutas

Artículo 71. Jerarquía vial rural. Al igual que con la zona urbana, se pretende que la zona rural presente gran conectividad entre sus veredas y de éstas con la zona urbana. Este sistema se clasifica:

Vías arterias o de primer orden. Son las vías troncales, transversales y las que dan acceso a las capitales de departamentos. Son vías de primer orden las siguientes:

1. Vía Medellín – Palmas
2. Vía Variante Palmas – Aeropuerto
3. Vía Palmas – Retiro

54

Vías intermunicipales o de segundo orden. Son las vías que unen las cabeceras municipales entre sí, o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden:

1. Vía Palmas – Escobero

Vías veredales o de tercer orden. Son las vías de acceso que unen la cabecera municipal con las veredas o las veredas entre sí.

Artículo 72. Conceptualización de los distintos tipos de vías. Para los efectos de comprensión y manejo en lo respectivo al sistema vial, se definen los siguientes tipos de vías:

1. **Vía férrea.** Está conformada por aquellas vías de carrilera para la operación de trenes y sistemas metropolitanos de transporte masivo. Tienen prelación sobre cualquier otra vía. Este sistema vial se compone por la infraestructura necesaria para las circulaciones de trenes para carga y pasajeros, sean estos trenes suburbanos o de recorridos superiores y transporte de bienes muebles, incluyendo entre estos, el denominado Tren Basurero.
La red ferroviaria nacional incluye las líneas, los talleres, los depósitos y estaciones. Se establece como reserva para la operación del sistema férreo, dentro de la sección correspondiente al corredor multimodal del río Medellín (Aburrá), una franja de diez y ocho metros (18.0 M) medida a partir del borde superior del canal del río.
2. **Vía de travesía.** Para el municipio de Envigado, esta jerarquía la toma la calzada

occidental del sistema del corredor multimodal del río Medellín (Aburrá), entre las calles 21sur y 50sur, conocida como la Vía Regional.

3. **Vías arterias.** Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas de la ciudad. Se caracterizan por atender grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. El sistema vial arterial principal para el municipio de Envigado, está conformado por las vías que se relacionan en la tabla N° 9.

Tabla 9. Vías arterias

Vía	Recorrido
Calzada oriental del sistema del corredor multimodal del río Medellín (Aburrá), o vía distribuidora	Entre calles 21 Sur y 50 Sur
Carrera 48- Avenida las Vegas	En toda su longitud en el Municipio.
Carrera 43 A- Avenida El Poblado	En toda la longitud en el Municipio
Vías paralelas a la Quebrada La Ayurá.	Desde el sistema del corredor multimodal del río hasta La última copa
Calle 36D Sur - El Escobero	Entre paralelas a la Quebrada La Ayurá y carrera 27
Calle 37Sur	Entre sistema del corredor multimodal del río y carrera la 43A
Calle 37Sur	Entre Carrera 43 A y Cr 31 (Laterales Quebrada La Ayurá)
Proyecto de Longitudinal oriental.	Proporciona una conexión con atravesamiento periférico, entre los municipios del norte y del sur del Área Metropolitana
Calle 38 sur	Calle 38 sur, entre Carreras 48 y 29A (Laterales Quebrada La Ayurá)
Calle 40 sur	Calle 40 sur, entre Sistema Vial del Río y Carrera 45BB
Calle 40 sur	Calle 40 sur, entre Carreras 45BB y 44A
Calle 40 sur	Calle 40 sur, entre Carreras 44 A y 39
Eje Vial La Mina	Calle 40 AA sur, entre Carreras 39 (Glorieta proyectada) y 37 (Proyectada)
Eje Vial La Mina	Carrera 40AA sur, entre Carreras 37 y 36
Eje Vial La Mina	Calle 40 BB, entre Carreras 26 y 30
Eje Vial La Mina	Calle 40C sur, entre Carreras 30 y 28
Eje Vial La Mina	Carrera 26, entre Calles 40B sur y 40F sur
Eje Vial La Mina	Calle 40 B sur, entre Carreras 28 y 26
Eje Vial La Mina	Carrera 26, entre Calles 40F sur y 41 sur
Eje Vial La Mina	Calle 41 sur, entre Carreras 26 y 24B
Eje Vial La Mina	Carrera 24B, entre Calles 41 sur y 40 F sur

Vía	Recorrido
Eje Vial La Mina	Calle 40 F sur, entre Carreras 24B y 26
Eje Vial Zúñiga	Calle 19 sur, entre Sistema Vial del Río Cr 43 A (Una calzada en Envigado y otra en Medellín)
Eje Vial Zúñiga	Calle 21 sur, entre Carreras 43A y 41
Eje Vial Zúñiga	Carrera 41, entre Calles 21sur y 24sur
Eje Vial Benedictinos	Calle 24 sur, entre Carreras 41 y 38
Eje Vial Benedictinos	Carrera 38, entre Calles 24 sur y 23 sur
Eje Vial Benedictinos	Calle 23 sur, entre Carreras 38 y 27
Eje Vial Benedictinos	Calle 23 sur, entre Carrera 27 y vía Longitudinal Oriental.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación 2010, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Tránsito y Transporte.

- 4. Vías Colectoras.** Son aquellas vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo y en la tabla N° 10 se identifican con su recorrido.

56

Tabla 10. Vías colectoras

Vía	Recorrido
Eje vial El Esmeraldal	Carrera 41, entre Carrera 41 y Calles 24 sur y 25 sur
Eje vial El Esmeraldal	Calle 27 sur, entre Carreras 41 y 27
Eje vial El Esmeraldal	Calle 27 sur, entre Carreras 27 y 25 B
Eje vial El Esmeraldal	Carrera 25 B, entre Calles 27 sur y 25 sur
Eje vial El Esmeraldal	Calle 25 sur, entre Carrera 25 B y la Vía Longitudinal Oriental
Eje vial Loma del Chocho	Transversal 36 sur, entre Diagonal 31 (Lateral Quebrada. La Ayurá) y Diagonal 29
Eje vial Loma del Chocho	Transversal 36 A sur, entre Diagonal 31 (Lateral Quebrada. La Ayurá)
Eje vial Loma del Chocho	Calle 36 sur, entre Diagonal 29 y Carrera 27 G
Eje vial Loma del Chocho	Calle 36 sur, entre Carreras 27 G y 27D
Eje vial Loma del Chocho	Calle 36 sur, entre Carreras 27 D y 27 (Transversal Intermedia)
Eje vial Loma del Chocho	Calle 36 sur, entre Servidumbre Finca Yolibal y Transversal de la Montaña
Eje Vial Las Brujas	Calle 37 sur, entre Diagonal 31(Laterales Quebrada. La Ayurá) y Longitudinal oriental.
Eje vial transversal Intermedia	Carrera 27 entre Quebrada. Zúñiga y Calle 36 D sur (Vía Loma del Escobero)

Vía	Recorrido
Eje vial transversal Intermedia	Calle 39 B sur, entre Carreras 27 y 25
Eje vial transversal Intermedia	Carrera 25, entre Calles 39 B sur y 39 sur (Lateral Quebrada. La Ayurá)
Circuito Tananguarena	Calle 26 sur, entre Carrera 27 (Transversal. Intermedia) y Calle 25B sur
Circuito Tananguarena	Calle 25 B sur, entre Calles 26 sur y 25 sur
Circuito Tananguarena	Calle 25 sur, entre Calle 26 sur y servidumbre entre Predios No. 18 y No. 19 de la Manzana 08 del Barrio 032 (Loma del Atravesado).
Circuito Tananguarena	Vía Proyectada entre la servidumbre entre Predios No 18 y No 19 de la Manzana 08 del Barrio 032 (Loma del Atravesado) y la Carrera 27 (Transversal Intermedia)
Calle 30 sur	Calle 30 sur, entre Carreras 43 A y 48
Calle 30 sur	Calle 30 sur, entre Carreras 48 y 50
Eje Vial diagonal 40	Carrera 43 entre Carrera 43 A y Transversal 33 sur
Eje Vial diagonal 40	Diagonal 40, entre Transversales 33 sur y 34 C sur
Eje Vial diagonal 40	Calle 35 sur, entre Diagonal 40 y Carrera 39
Eje Vial diagonal 40	Carrera 39, entre Calles 35 sur y 36 sur
Eje Vial diagonal 40	Calle 36 sur, entre Carreras 39 y 35
Eje Vial diagonal 40	Calle 37 A sur, entre Carreras 35 y 33
Eje Vial diagonal 40	Carrera 42, entre Calles 37 sur y Diagonal 40
Circuito la Magnolia	Transversal 32 A sur, entre Diagonal 31D (Quebrada La Ayurá) y Carrera 43
Circuito la Magnolia	Transversal 32 C sur, entre Diagonal 31 C y Diagonal 31
Circuito la Magnolia	Diagonal 31, entre Transversales 32C sur y 34 D sur.
Circuito la Magnolia	Transversal 34 D sur, entre Diagonal 31 E (Quebrada. La Ayurá) y Calle 35 sur
Calle 38 A sur	Calle 38 A sur, entre Carrera 48 y 30
Calle 38 A sur	Carrera 30, entre Calle 38A sur y 39 sur
Calle 39 sur	Calle 39 sur, entre Carreras 48 y 29 A (Laterales Quebrada. La Ayurá)
Eje Vial El Salado	Calle 39 B sur, entre Carreras 40 A y 33
Eje Vial El Salado	Calle 40 sur, entre Carreras 33 y 24 F (Centro de salud El salado)
Eje Vial San Rafael	Calle 40 B sur, entre Carrera 40 A y Carrera 33
Eje Vial San Rafael	Calle 40F sur, entre Carrera 37 y Carrera 29D
Eje Vial San Rafael	Carrera 29 D, entre CI 40 F sur y Carrera 29B

Vía	Recorrido
Eje Vial San Rafael	Carrera 29 B, entre Carrera 29 D y Cl 41 AA sur
Eje Vial San Rafael	Calle 41 AA sur, entre Carreras 29 B y 28
Eje Vial San Rafael	Carrera 28, entre Calles 41 AA sur y 41 A sur
Eje Vial San Rafael	Calle 41 A sur, entre Carrera 28 y 26
Eje Vial San Rafael	Carrera 26, entre Calles 41 A sur y 41 sur
Eje Vial San Rafael	Calle 41 B sur, entre Carrera 26 y Vía Longitudinal Oriental.
Eje Vial la Heliodora	Paralela Quebrada. La Heliodora, entre Carrera 26 y Calle 41 B sur (Proyectada)
Eje Vial la Heliodora	Calle 41 B sur, entre paralelas Quebrada. La Heliodora
Eje Vial la Heliodora	Paralelas Quebrada La Heliodora, entre la Calles 41 B sur y 45 sur (Proyectada)
Eje Vial la Heliodora	Calle 45 sur, (Urbanización Palestina), entre Paralela Quebrada La Heliodora y Carrera 43 A.
Eje Vial El Dorado-Barrio Mesa-Barrio Centro	Carrera 39, entre Calles 35 sur y 40 sur
Eje Vial El Dorado-Barrio Mesa-Barrio Centro	Carrera 39, entre Calles 40 sur y 40 B sur(Proyectada)
Eje Vial El Dorado-Barrio Mesa-Barrio Centro	Carrera 39, entre Calles 40 B sur y 40 DD sur
Eje Vial El Dorado-Barrio Mesa-Barrio Centro	Calle 40 DD sur, entre Carrera 39 y Calle 40 F sur
Eje Vial El Dorado-Barrio Mesa-Barrio Centro	Carrera 39, entre Calles 40 F sur y 41 B sur
Eje Vial El Dorado-Barrio Mesa-Barrio Centro	Calle 40 F sur, entre Carreras 39 y 40 A
Eje Vial El Dorado	Carrera 41, entre Diagonal 40 y Calle 44 sur
Eje Vial El Dorado	Carrera 42, entre Calles 38 sur y 41 A sur
Eje Vial El Dorado	Carrera 42 B, entre Calles 41 A sur y 46 E sur
Eje Vial El Dorado	Carrera 40, entre Diagonal 40 y Calle 39 B sur
Eje Vial El Dorado	Carrera 40 A, entre Calles 39 B sur y 40 F sur
Eje Vial El Dorado	Calle 40 F sur, entre Carreras 40 A y 41
Eje Vial El Dorado	Calle 44 sur, entre Carreras 41 y 42 B (Proyectada en un tramo)
Eje Vial El Dorado	Calle 40 H sur, entre Carreras 41 y 43A
Calle 43 sur	Entre Sistema Vial del río y Carrera 48
Calle 43 sur	Calle 43sur, entre Carreras 48 y 46A
Eje Vial las Antillas	Carrera 46 entre Calles 46 sur y 40 sur

Vía	Recorrido
Eje Vial las Antillas	Calle 45 BB sur, entre Carreras 46 A y 43 A
Eje Vial las Antillas	Calle 45 B sur, entre Carreras 43A y 42
Eje Vial las Antillas	Carrera 42, entre Calles 45 A sur y 45 B sur
Eje Vial las Antillas	Calle 45 A sur, entre Carreras 42 y 40
Eje Vial las Antillas	Calle 45 B sur, entre Carreras 42 y 40
Eje Vial las Antillas	Calle 45 A sur, entre Carreras 40 y 39B
Eje Vial las Antillas	Carrera 39 B, entre Calle 45 A sur y 45 B sur
Eje Vial las Antillas	Calle 45 B sur, entre Carreras 39 B y 38
Eje Vial las Antillas	Calle 45 B sur, entre Carreras 38 y 24 DD
Eje Vial las Antillas	Calle 45 B sur hasta la Vía Longitudinal oriental
Eje Vial Primavera	Calle 46 A sur, entre Sistema Vial del Río y Carrera 48
Eje Vial Primavera	Calle 46 sur, entre Carreras 48 y 43 A
Eje Vial Primavera	Calle 46 sur, entre Carreras 43 A y 42D (Proyectada)
Eje Vial Primavera	Carrera 42D , entre Calle 46 sur y Carrera 46 E
Eje Vial Primavera	Carrera 42 D, entre Calles 46 E sur y 48C sur (Proyectada)
Eje Vial Señorial Trianón	Calle 48 C sur, entre Carreras 48 y 43 A
Eje Vial Señorial Trianón	Calle 48 C sur, entre Carrera 43 A y Calle 46 D sur
Eje Vial Señorial	Calle 48 C sur, entre Calle 46 D sur y Carrera 42 C
Eje Vial Señorial	Carrera 42 C, entre Calles 48 C sur y 40 F sur
Eje Vial Señorial	Calle 48 F sur, entre Carrera 42 C y la Urbanización Quintas de Los Almendros
Eje Vial Señorial	Calle 48 F sur, entre Urbanización Quintas de Los Almendros y Longitudinal Oriental (Proyecto La Cuenca)
Eje Vial Trianón	Carrera 38, entre Calle 41 B sur y el Hogar Helena y Juan
Eje Vial Trianón	Carrera 38, entre el Hogar Helena y Juan y Calle 45 sur
Eje Vial Trianón	Carrera 38, entre Calles 45 sur y 46 C sur (Proyectada)
Eje Vial Trianón	Carrera 39, entre Calles 46 C sur y 47 A sur
Eje Vial Trianón	Calle 47 sur, (Calzada sur-Oriental)
Eje Vial Trianón	Calle 47 A sur, entre Carreras 39 y 39 A
Eje Vial Trianón	Carrera 39 A, entre Calles 47 A sur y 47 sur
Eje Vial Trianón	Calle 47 sur, (Calzada Nor-Occidental) entre Carreras 39 y 40
Eje Vial Trianón	Calle 47 sur, (Calzada Nor-occidental) entre Carreras 40 y 40 A (Proyectada)
Eje Vial Trianón	Calle 47 sur (Calzada Nor-Occidental), entre Carreras 40 A y 42

Vía	Recorrido
Eje Vial Trianón	Calle 46 E sur, entre Carreras 42 y 42 D
Eje Vial Trianón	Carrera 42 D, entre Calles 46 E sur y 46 D sur
Eje Vial Trianón	Calle 46 D sur, entre Carreras 42 D y Calle 48 C sur
Eje Vial Trianón	Calle 47 sur, entre Carreras 39 y Proyección de Vía Longitudinal Oriental en proyecto La Provincia
Eje Vial Loma del Barro	Calle 49 D sur, entre Carrera 43 A y Vía Longitudinal Oriental
Calle 50 Sur	Calle 50 sur, entre Carreras 43 A y 50 (Corredor Vial del Río)

Fuente: Oficina Asesora de Planeación 2010, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Tránsito y Transporte.

5. **Vías de servicio.** Son las vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad. Para este sistema de vías se limita el transporte público y de carga, y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehiculares del municipio no incluidas en las clasificaciones anteriores. En la tabla N° 11 solo se identifican algunas vías de servicio que por su importancia en la conectividad vial se tienen como proyectadas con su respectivo recorrido.

Tabla 11. Algunas Vías de Servicio.

Vía	Recorrido
Eje Vial Calle 23 sur	Calle 23 sur, entre Carrera 44 y Calle 23 A sur
Eje Vial Calle 23 sur	Calle 23 sur, entre Calle 23 sur y Carrera 42
Eje Vial Calle 23 sur	Carrera 42, entre Calles 23 A sur y 25 sur
Eje Vial Calle 23 sur	Calle 25 sur, entre Carreras 42 y 41
Eje Vial Calle 23 sur	Calle 23 sur, entre Carreras 27 y 20 (Proyección entre Carreras 25 B y 20)
Eje Vial lateral Quebrada Mina Honda	Carrera 28, entre Calle 27 sur y poblado club
Eje Vial lateral Quebrada Mina Honda	Conexión Carrera 27 B entre Calles 36 sur y Carrera 27D a través del Hogar de La Joven
Eje Vial lateral Quebrada Mina Honda	Conexión Carrera 27 DA entre Calle 36 sur y Carrera 27D a través del Hogar de la Joven
Carrera 27D	Carrera 27 D, entre Calles 34 DD sur y 36 D sur
Carrera 27 D	Carrera 27 D, entre Calles 36 D sur y 37 B sur

Fuente: Oficina Asesora de Planeación 2010, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Tránsito y Transporte.

6. **Vías peatonales.** Se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal, y se localizan en todos los sectores del municipio. En la tabla N° 12 se identifican algunas con su recorrido.

Tabla 12. Vías Peatonales.

Vía	Recorrido
Calle 36Sur	Entre Carreras 43A y 43
Carrera 43	Entre Calles 38sur y 38Asur
Carrera 42	Entre Calles 37sur y 38sur

Fuente: Oficina Asesora de Planeación 2010, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Tránsito y Transporte.

7. **Ciclo rutas.** Franja de una vía destinada permanentemente para el transporte o desplazamiento de personas en bicicleta o similares. En los casos a que haya lugar y las condiciones lo permitan, las Ciclorrutas se proyectarán en el Plan de movilidad.

Artículo 73. Especificaciones mínimas de las vías urbanas. De acuerdo con la clase y categoría de vía establecido en el artículo anterior, se determinan especificaciones para el diseño y construcción de los diferentes componentes de la misma, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Envigado, como se describe en el anexo No.2, perfiles viales.

Parágrafo 1. De acuerdo con las condiciones topográficas, paisajísticas, de amoblamiento urbano, de uso del suelo u otras consideraciones de carácter técnico del terreno, las secciones viales podrán ser ajustadas por parte de la Administración Municipal, por intermedio de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, previo concepto del Comité Municipal de infraestructura vial.

Parágrafo 2. Se podrá autorizar el cambio de vía vehicular a vía peatonal previo el análisis y definición del Comité de Infraestructura Vial.

Parágrafo 3. Las secciones viales podrán ser mayores para garantizar una mejor maniobrabilidad de acuerdo con el uso o actividad.

Parágrafo 4. Todo proyecto deberá ingresar por la vía de menor jerarquía, en caso de no ser posible, deberá garantizar una bahía de aproximación y otra de desaceleración en cuya longitud depende de la velocidad de diseño de la respectiva vía.

Artículo 74. Sistema de transporte urbano de pasajeros. El sistema de transporte urbano se compone de los siguientes elementos:

1. Infraestructura:

- 1.1. Sistema de transporte masivo de mediana capacidad
- 1.2. Sistema de transporte masivo de alta capacidad
- 1.3. Áreas de circulación vehicular
- 1.4. Áreas de circulación peatonal

2. Equipamiento

- 2.1. Paraderos y estaciones de integración intermodal
- 2.2. Depósitos de vehículos de transporte público
- 2.3. Los centros de acopio de vehículos de servicio público
- 2.4. Las terminales y paraderos de las rutas formalmente establecidas

Artículo 75. Plan sectorial de movilidad sostenible. En concordancia con lo establecido por la Ley 1083 de 2006 y las normas que la complementen o sustituyan, el Municipio de Envigado diseñará e implementará el Plan de Movilidad Sostenible, que detallará y complementará el funcionamiento del sistema de transporte y movilidad, contemplando entre otros aspectos, un diagnóstico del parque automotor de servicio público, en función de la necesidad real de la población, precisando las rutas necesarias e intensidad adecuada de movilización de los vehículos.

Artículo 76. Modificaciones al sistema vial municipal. Las modificaciones al sistema vial definido para el municipio de Envigado serán realizadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, previo concepto favorable del Comité de Infraestructura Vial.

62

Parágrafo. Podrán presentar propuestas de modificación al sistema vial, las personas naturales o jurídicas o las entidades públicas o privadas interesadas en desarrollar proyectos urbanísticos en predios que se encuentren comprometidos en el desarrollo de la vía que se propone modificar. El procedimiento para la presentación de la solicitud será reglamentado por la Administración Municipal.

Artículo 77. Comité de Infraestructura Vial. Fortalézcase el Comité de Infraestructura Vial y de Transporte como órgano asesor de la Oficina Asesora de Planeación, el cual tendrá a su cargo el estudio, y análisis de las modificaciones y ajustes del Plan Vial Municipal, así como la determinación de las vías obligadas para los macroproyectos y planes parciales.

La conformación y las competencias específicas, serán definidas por la administración municipal, sin apartarse del espíritu asesor del Comité en la materia de que trata el presente Acuerdo.

El Comité de Infraestructura Vial Municipal, estará conformado por las Secretarías de Obras Públicas, Transportes y Tránsito, Medio Ambiente y Desarrollo Rural y la Oficina Asesora de Planeación, quién lo presidirá.

Artículo 78. Red peatonal general. Se define como red peatonal general, el componente del sistema vial municipal que hace posible la articulación y el equilibrio espacial y funcional que se pretende alcanzar con el desarrollo de los proyectos, políticas y estrategias contemplados en el presente Plan de Ordenamiento. Está conformada por los ejes viales de uso peatonal o mixto y los andenes, como componentes del perfil vial, según se establece en disposiciones del presente Acuerdo. El sistema peatonal se plantea como la red básica de comunicación,

continua y jerarquizada, que permite la conexión de todo el territorio sin requerir de otro medio de transporte.

Las actuaciones sobre la red peatonal se orientarán a su recuperación, mantenimiento y complementación a través de la generación de nuevas conexiones, con base en los siguientes parámetros de manejo:

1. Adecuación de los mismos preservando las calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad.
2. Desarrollo de amoblamiento urbano para permitir la complementación de los usos comerciales y de servicios.
3. Dar continuidad de los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
4. Garantizar la accesibilidad a las personas en situación de discapacidad.
5. Regularizar los materiales de los andenes, con materiales durables, sencillos de construir, y seguros para el peatón.

CAPÍTULO V

DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 79. Definición del sistema de servicios públicos domiciliarios. Está constituido por aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conformando redes o independientemente, sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos, a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases de suelo.

Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, y sus normas complementarias: acueducto, alcantarillado, energía, tanto eléctrica como el suministro de gas por el gasoducto, y aseo.

Artículo 80. Objetivos del sistema de servicios públicos domiciliarios. Se establecen como objetivos del sistema de servicios públicos domiciliarios, los siguientes:

1. Disponer de las obras necesarias a efecto de mantener una cobertura eficiente en cuanto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, como acción eminentemente prioritaria en los términos que define la Constitución Política.
2. Implementar obras que garanticen una dotación de servicios públicos en las zonas rurales. con la debida protección de los recursos naturales.
3. Mantener en las zonas urbanas la actual cobertura de servicios públicos y atender la demanda, así como mejorar el servicio en aquellos sectores donde haya deficiencia.
4. Mantener actualizado el inventario de los sitios donde se presenta deficiencia de saneamiento básico, para buscar una solución a los problemas de contaminación, disposición inadecuada de desechos sólidos y líquidos, salud pública entre otras.
5. Implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

Artículo 81. Estrategias del sistema de servicios públicos domiciliarios. Se definen como estrategias del sistema de servicios públicos domiciliarios, las siguientes:

1. Fortalecer a las administraciones de los acueductos comunales de tal manera que se garantice un servicio óptimo y de buena calidad, a través de la potabilización del agua.
2. Fortalecer y apoyar las campañas de saneamiento de las fuentes de agua que se adelanten por las autoridades ambientales.
3. Fortalecer y apoyar a los acueductos comunales para que cumplan con la ley 142 de 1994.
4. Fomentar campañas de saneamiento, para el manejo y tratamiento de los residuos sólidos y líquidos en todo el territorio Municipal.
5. Apoyar y controlar la gestión de la prestación de los servicios públicos
6. Crear la unidad técnica (Oficina de servicios públicos), adscrita a la Secretaría de Obras Públicas, para velar, coordinar y planificar el cumplimiento de los deberes y derechos constitucionales que garanticen la prestación de los servicios públicos en el ámbito municipal. La conformación, competencias y funciones específicas, serán definidas por la administración municipal.
7. Fomentar campañas y proyectos para la transformación de escombros y residuos sólidos.

64

Artículo 82. Características básicas del sistema de servicios públicos domiciliarios. El Sistema de Servicios Públicos del Municipio de Envigado se caracterizará por:

1. Estar sujeto a las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial y normas complementarias.
2. Prever la disponibilidad de los servicios públicos a futuro de acuerdo a las proyecciones poblacionales y a las reservas hídricas, y energéticas según sea el caso.
3. Identificar las necesidades más urgentes de servicios públicos de la población tanto en el suelo urbano como rural, en este último lograr un saneamiento básico de las microcuencas que abastecen los acueductos.

Artículo 83. Parámetros para definir dimensiones de las infraestructuras para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Las dimensiones para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el Municipio de Envigado, obedecen a los siguientes parámetros:

1. Las secciones de tuberías del servicio de acueducto, alcantarillado, redes de energía eléctrica y gas natural, corresponden a los diseños que para tal fin realicen las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y las consideraciones del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Las rutas para la prestación del servicio de aseo obedecen a las vías que designen las

personas prestadoras de este servicio, acorde con los aspectos técnicos definidos por la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

3. Las rutas y cableado para los servicios de telecomunicaciones en general, son diseñadas por las diferentes personas prestadoras de estos servicios, las cuales deberán buscar el mejor uso de la infraestructura existente.

Artículo 84. Parámetros de localización de infraestructura de servicios públicos. La localización de infraestructura de servicios públicos para el Municipio de Envigado, obedece a los siguientes parámetros:

1. La coherencia entre la ubicación de áreas del sistema vial, las zonas de protección y la localización del sistema de servicios públicos domiciliarios.
2. La localización del sistema de servicios públicos acorde con las previsiones de requerimientos futuros.
3. La reserva de fajas para localización futura del sistema de servicios públicos, acorde a los requerimientos de áreas según el dimensionamiento del mismo.

Parágrafo. En las normas que implementen o desarrollen el presente Acuerdo, se establecerán reglamentaciones aplicables a la ubicación de infraestructuras de servicios públicos.

65

Artículo 85. Localización de áreas del sistema de servicios públicos. Dentro de esta categoría se localizan las zonas y los sitios donde se ubican infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos, a saber:

1. Planta de tratamiento de aguas y sus líneas de conducción.
2. Captaciones para la prestación del servicio de acueducto.
3. Servidumbres de líneas de conducción de alta tensión.
4. Línea principal de conducción de acueductos.
5. Subestación de energía de la vereda las Palmas.

La ubicación de estas áreas se determina en el plano RF-10, suelos de protección rural, la descripción detallada del sistema de acueducto y alcantarillado está definida en el estudio "Formulación del plan general de acueducto y alcantarillado del municipio de Envigado fase de diagnóstico, estudio de alternativa fase I".

Artículo 86. Obligación de garantizar la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios en a ctuaciones urbanísticas. Todo proyecto urbanístico o de construcción desarrollado en el suelo urbano, de expansión urbana o rural en el Municipio de Envigado, cualquiera que sea su uso, deberá ofrecer la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios básicos de: acueducto, alcantarillado, energía y aseo.

Las redes requeridas serán construidas por el interesado, excepto que la persona prestadora de servicios las construya.

Parágrafo 1. En ningún caso en zona urbana o de expansión urbana, se podrán construir pozos sépticos, excepto cuando por condiciones técnicas o topográficas no sea posible conectarse a las redes, previo concepto de la autoridad ambiental.

Parágrafo 2. Las disponibilidades de servicios en caso de ser otorgadas por juntas comunitarias, deberán contar con el aval de la autoridad ambiental.

Artículo 87. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. Se definen como áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios, las zonas y los sitios donde se ubican infraestructuras primarias para su provisión, según lo consignado en los planos UF-08, suelos de protección urbano y RF-10 de suelos de protección rural.

Las áreas de influencia de la infraestructura primaria existente para los servicios públicos domiciliarios, se corresponden con las servidumbres debidamente constituidas.

Artículo 88. Infraestructuras primarias. Se consideran como infraestructuras primarias de servicios públicos, las que se listan a continuación y las líneas de alta tensión enunciadas en la tabla 13 con identificación del barrio donde se ubican:

1. Planta de tratamiento de aguas La Ayurá y su línea de conducción.
2. Captaciones y plantas de tratamientos de agua, acueductos veredales y comunales.
3. Tanques de almacenamiento localizados en los barrios El Dorado y San Rafael, lomas del Barro y de las Brujas.
4. Líneas de conducción de alta tensión.
5. Subestaciones de energía de Santa Catalina, Las Vegas y las Palmas.

Tabla 13. Líneas de alta tensión.

Servidumbre	Ubicación
Servidumbre de líneas de Alta Tensión	<p>Línea a 220 Vatios: Inicia en la subestación de energía de Envigado, ubicada junto al éxito, pasando por los barrios Las Vegas, Primavera y Loma del Barro; por las veredas El Vallano y El Escobero.</p> <p>Líneas a 110 Vatios:</p> <p>Línea 1: Pasa por el barrio Las Vegas, paralelo al río Medellín.</p> <p>Línea 2: Sale de la subestación de energía de Envigado, hacia Itagüí.</p> <p>Línea 3: Sale de la subestación de energía de Envigado, hacia el municipio de Medellín, paralela al río Medellín (Aburrá).</p> <p>Línea 4: sale de la subestación de energía de la Ayurá, hacia el Municipio de sabaneta, pasando por los barrios El Chocho, La Pradera, Loma del Barro, El Chingüí, El Salado y la vereda El Vallano.</p>

Artículo 89. Intervención y ocupación del espacio público con instalación de redes de servicios públicos. Cuando se trate de ocupar o intervenir bienes de uso público con la instalación de redes de servicios públicos o con cualquier otro tipo de intervención, se requerirá de la licencia urbanística expedida por la autoridad competente.

Artículo 90. Áreas de reserva y servidumbre, para proyectos de prestación de servicios públicos. Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para tal efecto, se determinarán por parte de las personas prestadoras de servicios públicos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de las infraestructuras. Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos correspondientes a los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes.

Parágrafo. Las personas prestadoras de los servicios públicos, deberán obtener la licencia de intervención y ocupación del espacio público de que trata el artículo 12 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 91. Retiros a las líneas de alta tensión. De conformidad con la Resolución N° 18-1294 del 6 de agosto de 2.008 del Ministerio de Minas y Energía, por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, RETIE, se establecen como retiros a las líneas de alta tensión tomando como centro el eje de la línea, los determinados en la Tabla N° 14.

67

Tabla 14. Retiros a líneas de alta tensión.

Tipo De Estructura	Tensión (KW)	RETIRO O ANCHO MÍNIMO (m) (medidos de forma horizontal)
Torres	500	60
Torres	220/230 (2 ctos)	32
	220/230 (1cto)	30
Postes	220/230 (2 ctos)	30
	220/230 (1cto)	28
Torres	110/115 (2 ctos)	20
	110/115 (1cto)	20
Postes	110/115 (2 ctos)	15
	110/115 (1cto)	15
Torres/postes	57,5/66	15

Fuente: Resolución 18-1294 de 2.008 de Ministerio de minas y energía.

Artículo 92. Criterios esenciales para el ordenamiento de los servicios públicos. Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al Plan de Ordenamiento Territorial y las

demás normas complementarias, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.

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

Artículo 93. Especificaciones técnicas para la prestación de los servicios públicos.

Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables serán los establecidos por las disposiciones nacionales vigentes y por las normas específicas establecidas por las comisiones reguladoras o las entidades competentes.

Artículo 94. Criterios de seguridad para la ubicación de servicios públicos.

Los elementos que componen las redes de servicios públicos, no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación tanto de los peatones, como de los diferentes medios de transporte.

Artículo 95. Cobertura de acueductos del Municipio de Envigado.

Para el municipio de Envigado se identifican los acueductos que se relacionan en la Tabla N° 15 de Acueductos, y en el plano GD-05, se grafican.

68

Tabla 15. Acueductos.

Código	Nombre
10	Circuito Abasto
11	Circuito Abasto Acequia Chinguí
12	Circuito Abasto El Atravesado
4	Circuito Abasto La Aurora
3	Circuito Acuatel
22	Circuito Acuazúñiga
30	Circuito Alto de Las Flores
39	Circuito Apures
40	Circuito Ayurá
6	Circuito Bosques de La Esperanza
46	Circuito Campestre
41	Circuito Catedral Arenales
42	Circuito Chinguí 1
261	Circuito Conjunto Residencial La Cumbre
48	Circuito Cota 2030
272	Circuito Cristal Peñazul

Código	Nombre
47	Circuito El Chocho
79	Circuito El Corneta
67	Circuito El Dorado
49	Circuito El Escobero
50	Circuito El Esmeraldas
271	Circuito El Socorro
267	Circuito Escuela De Ingeniería
71	Circuito Jac Vereda El Vallano
84	Circuito José Manuel Restrepo
110	Circuito José Miguel de La Calle
73	Circuito La Esmeralda
70	Circuito La María
68	Circuito La Miel
253	Circuito La Mina
257	Circuito La Mina Parte Alta
2	Circuito La Morgan
256	Circuito La Palmera
258	Circuito La Pavita
250	Circuito La Toma
209	Circuito Las Brujas
254	Circuito Las Brujas Veredal
251	Circuito Las Flores
264	Circuito Las Palmas y El Paraiso
1	Circuito Loma del Barro
203	Circuito Los Parras
207	Circuito Los Rodas
210	Circuito Manuel Uribe Ángel
206	Circuito Palmas
204	Circuito Pantanillo
266	Circuito Parcelación Palmitas
263	Circuito Parcelación Aldea Palma Verde
259	Circuito Parcelación Arrayanes
205	Circuito Parcelación Casa Campestre
249	Circuito Parcelación El Escobero

Código	Nombre
268	Circuito Parcelación Encenillos
270	Circuito Parcelación La Acuarela
265	Circuito Parcelación Las Palmas
273	Circuito Parcelación Lorien
262	Circuito Parcelación Manantiales de la Acuarela
260	Circuito Parcelación Pinar de La Loma
9	Circuito Parcelación San Francisco
76	Circuito Parcelación Valle Alto
5	Circuito Parcelación Villa Serena
75	Circuito Parcelación Villas de La Candelaria
77	Circuito Parque La Morena
81	Circuito Sabaneta
113	Circuito San José
78	Circuito San Pedro
72	Circuito San Rafael
80	Circuito Urbanización Altos de Aragón
135	Circuito Zúñiga Federación
269	Circuito Urbanización El Espigal
74	Colegio Cristóbal Colón
83	Colegio Euskadi
82	Colegio Montemayor
252	Convento

Fuente: Plan General de Acueducto y alcantarillado del Municipio de Envigado. (Diseconstruir Ltda.-2009).

Artículo 96. Estudio de vulnerabilidad de fuentes abastecedoras de acueductos veredales. La administración municipal en el corto plazo, elaborará el estudio de vulnerabilidad de las fuentes abastecedoras de los acueductos veredales, priorizando los que en el estudio del Plan Maestro de Acueductos, queden de mayor importancia para ser intervenidos.

Artículo 97. De la adopción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (PMAA). La administración municipal de Envigado, dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, adoptado sobre la base del documento técnico de soporte, formulará y adoptará mediante Decreto el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

Artículo 98. Manejo de los residuos sólidos. El manejo de los residuos sólidos para la totalidad del territorio del municipio de Envigado está determinado por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), ejecutado por la administración municipal y/o por las

personas prestadoras del servicio público de aseo, en las actividades de su competencia. Para ello se dispone del Centro Industrial del Sur (CIS), el Guacal, como sitio para la disposición final.

Artículo 99. Disposición final de residuos sólidos. El municipio de Envigado atenderá la disposición final de residuos sólidos en el Centro Industrial del Sur (CIS), El Guacal, ubicado en el municipio de Heliconia o en el sitio que considere más conveniente, de acuerdo con las autorizaciones y permisos que al efecto expida la Autoridad Ambiental.

En el proceso de disposición de desechos, podrán utilizarse estaciones de transferencia, de acuerdo con los estudios que para el efecto realice la empresa prestadora del servicio de Aseo.

Artículo 100. Contingencia en el manejo de residuos sólidos. La contingencia que tiene el municipio de Envigado, en caso de no poder disponer en el Centro Industrial del Sur El Guacal consiste en hacer transferencia de los residuos en la estación de transferencia ubicada en Sabaneta y allí Interaseo E.S.P, se encarga de su disposición final en el relleno sanitario La Pradera.

Parágrafo. A través del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), se determinarán nuevas alternativas para la transferencia y disposición final de los residuos sólidos.

Artículo 101. Caracterización de residuos sólidos en la zona rural. El municipio de Envigado, destinará recursos en el corto plazo, para realizar la caracterización de los residuos sólidos en la zona rural, información que será tenida en cuenta en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

Artículo 102. Desechos peligrosos. Los generadores de residuos o desechos peligrosos deberán inscribirse en el Registro de Generadores de Residuos o Desechos peligrosos ante la autoridad ambiental y contratar la disposición final con las empresas autorizadas para los correspondientes tratamientos de incineración o desactivación.

Las empresas autorizadas, entregarán los desechos peligrosos a los rellenos sanitarios autorizados para su disposición final por la autoridad ambiental competente.

Artículo 103. Disposición de escombros. El municipio de Envigado no define dentro de su territorio sitios para la disposición de escombros. Actualmente se dispone en escombreras debidamente legalizadas.

La disposición de escombros generados en el Municipio, debe cumplir con lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) que regula su tratamiento y disposición final.

CAPÍTULO VI DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 104. Concepto de patrimonio cultural. El patrimonio cultural de que trata el Plan de Ordenamiento Territorial comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad.

Artículo 105. Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural. Se clasifican como tales 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 las Leyes 397 de 1997, 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009 y Resolución 0983 del 2010 del Ministerio de Cultura. En los planos UF-09, patrimonio (urbano) y RF-11, patrimonio (rural), se grafican los elementos determinados como tal.

Artículo 106. Responsabilidad en la protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial. Es necesario garantizar la conservación, protección y divulgación de los inmuebles inventariados en el territorio municipal como de valor patrimonial. Los deberes que se derivan de la atención a estos fines corresponden a la Administración Municipal y a los respectivos propietarios. La primera será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normatizarlos; los segundos serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran en ellos.

Parágrafo. La Secretaría de Educación para la Cultura, a través de la Dirección de Cultura, en coordinación con la Oficina Asesora de Planeación, serán las responsables de acompañar los procesos de formulación de los planes especiales de manejo de los bienes patrimoniales y vigilar su divulgación, aplicación y cumplimiento.

Artículo 107. Bienes de Interés Cultural. Con base en lo establecido por la Ley 1185 de 2008, se consideran como Bienes de Interés Cultural (BIC) de los ámbitos nacional, departamental, o municipal, los bienes materiales declarados como monumentos, áreas de conservación histórica, arqueológica o arquitectónica, conjuntos históricos, u otras denominaciones que, con anterioridad a la promulgación de dicha ley, hayan sido objeto de tal declaratoria por las autoridades competentes, o hayan sido incorporados a los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 108. Bienes de Interés Cultural Nacional –(BIC-N). A continuación, se listan los bienes declarados que conforman el patrimonio cultural de la Nación ubicados en el Municipio de Envigado:

Tabla 16. Bienes de Interés cultural Nacional.

Nombre	Dirección	Código Catastral	Año	Declaratoria	Grupo
Casa Blanca	Carrera 43 32 A Sur - 73	266010220036024.	1850	Ley 1248 de 2008	Arquitectónico
Casa Museo Fernando González "Otraparte"	Carrera r 43 A 27 Sur - 63	266010380002003.	1944	Ley 1068 de 2006	Arquitectónico
Escuela Fernando González	Carrera 40 38 A Sur - 08	266010220004001.	1920	Decreto 1913 de 1995	Arquitectónico
Estación del Ferrocarril de Envigado	Carrera 48 38 A Sur - 20	266010230036005.	1911	Decreto 746 de 1996	Arquitectónico

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, 2010.

Artículo 109. Bienes de interés cultural municipal - (BIC-M). Se definen como tales el conjunto de inmuebles individuales, grupos de edificaciones con valores patrimoniales, sectores y espacios públicos inventariados, que en razón de su calidad arquitectónica, urbanística, histórica y testimonial, han sido incorporados al patrimonio cultural de la ciudad y están reglamentados por las normas municipales vigentes y las disposiciones del presente Acuerdo. Son edificaciones y sectores que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva.

73

A continuación, se listan los bienes de interés cultural del municipio.

Tabla 17. Bienes de interés cultural municipal.

Nombre	Dirección	Código Catastral	Año	Declaratoria	Grupo
Casa de la Cultura "Miguel Uribe Restrepo"	Carrera 45 34 A S -65	266010250006001	1750 -1770.	Acuerdos 015/2000 y 056/2001	Arquitectónico
Casa de la Comunidad Terapéutica	Vereda las Palmas KIM 13	266020000006001	1920	Acuerdo 15/ 2000	Arquitectónico
Colegio La Presentación y su capilla adjunta	Calle 37 Sur 43 A - 67	266010230042012	1891	Acuerdos 15 /2000 y 056/ 2001	Arquitectónico
Casa Quinta La Alquería (Urb. Alquerías de San Isidro)	Calle 37B Sur 27E - 90	266010160009003	1920	Acuerdo 056/ 2001	Arquitectónico

Nombre	Dirección	Código Catastral	Año	Declaratoria	Grupo
Casa Consistorial (Concejo Municipal)	Carrera 43 38 S – 35	266010220010031	1900	Acuerdos 015/2000 y 056/2001	Arquitectónico
Iglesia de San José	Calle 40 S 29A – 25	266010140013009	1948	Acuerdos 015/2000 y 056/2001	Arquitectónico
Iglesia de Santa Bárbara de La Ayurá	Diagonal 31 34B S – 13	266010290001001	1974	Acuerdo 015/2000 y 056/2001	Arquitectónico
Iglesia de Santa Gertrudis	Carrera 42 37 S – 20	266010220018007.	1864	Acuerdos 015/2000 y 056/2001	Arquitectónico
Iglesia San Marcos	Calle 32 Sur 43A – 39	266010250013052	1960	Acuerdos 015/2000 y 056/2001	Arquitectónico
Escuela La Pava				Acuerdo 056 de 2001	
La Chocolatería				Acuerdo 015 de 2000	
La Plaza de Mercado				Acuerdo 056 de 2001	

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, 2010.

74

Parágrafo 1. El listado contenido en el presente artículo, será revisado y ajustado en el Plan Especial de Protección patrimonial que formulará la Oficina Asesora de Planeación, en coordinación con la Dirección de Cultura como norma complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Los bienes que hoy estén reconocidos como patrimonio cultural, serán incluidos dentro de la lista representativa de candidatos a patrimonio del Municipio de Envigado.

Parágrafo 3. Aquellos inmuebles que ya no cumplan con las características de patrimonio cultural o histórico, o no existan, requerirá concepto previo de autoridad competente para ser retirados de los bienes patrimoniales, así mismo para incorporaciones.

Artículo 110. Intervención en los Bienes inmuebles de interés Cultural. Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si este fuese requerido.

La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura. Asimismo, la intervención de un bien de interés cultural del ámbito municipal deberá contar con la autorización de la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria.

La intervención solo podrá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente registrados o acreditados ante la respectiva autoridad.

La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística.

Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá solicitar concepto previo a la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener en el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al Plan Especial de Manejo y Protección que hubiera sido aprobado para dicho inmueble.

El otorgamiento de cualquier clase de licencia por autoridad ambiental, territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados como de interés cultural, deberá garantizar el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección si este hubiere sido aprobado.

Artículo 111. Zona de influencia de los bienes de interés cultural. Con el fin de mantener en el tiempo y en el espacio, la representatividad volumétrica de las edificaciones consideradas de gran valor histórico o arquitectónico, además de la exaltación simbólica de su entorno. El área de influencia de dichas edificaciones estará determinada por:

1. Los predios que colindan con la edificación determinada como de gran valor histórico o arquitectónico.
2. Aquellos predios que estando localizados al otro costado de la vía, den al frente principal, lateral o diagonal de la edificación considerada de gran valor histórico o arquitectónico.

Ningún bien que haya sido declarado de interés cultural podrá ser demolido, destruido, parcelado o removido sin la respectiva autorización de la entidad que lo haya declarado como tal.

Para la delimitación de la zona de influencia, se debe realizar un análisis de las potencialidades y de las amenazas o riesgos que puedan afectar al bien, en términos de paisaje, ambiente,

contexto urbano o rural e infraestructura. En el Plan especial de patrimonio, deberán definirse los usos permitidos, restringidos y prohibidos en la zona de influencia de los bienes inmuebles de interés cultural.

Artículo 112. Principios generales de intervención. Toda intervención de un BIC deberá observar los siguientes principios:

1. Conservar los valores culturales del bien.
2. La mínima intervención entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.
3. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.
4. Permitir la reversibilidad de la intervención si en el futuro se considera necesario.
5. Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.
6. Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.
7. Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.
8. Las nuevas Intervenciones deben ser legibles.
9. Concepto de la autoridad que hubiere efectuado la declaratoria.

76

Artículo 113. Niveles permitidos de intervención. Serán los definidos por el Decreto 763 del 2009, Artículo 20 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 114. Declaratoria de un bien inmueble como de interés cultural. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en la ley 1185 de 2008; cuyo procedimiento se ajustará a las normas nacionales establecidas vigentes.

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.

Artículo 115. Criterios de valoración. Los criterios de valoración son pautas generales que orientan y contribuyen a la atribución y definición de la significación cultural de un bien inmueble, que permita ponderar los valores que se le atribuyen para decidir su inclusión en el inventario de inmuebles de interés cultural. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Decreto 763 de 2009 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 116. Plan especial de manejo y protección de los bienes inmuebles de interés cultural. El Plan Especial de Protección Patrimonial se define como un estudio posterior y complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, que será realizado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal en coordinación con la dirección de cultura y podrá ajustar las determinaciones que el Plan desarrolla en lo que respecta al patrimonio cultural, así como también los niveles de conservación y tipos de intervención permitidos en cada uno de los bienes inmuebles de interés cultural. Las propuestas resultantes del Plan Especial de Protección Patrimonial se incorporarán en las disposiciones normativas requeridas que regulen la materia.

Parágrafo 1. El Plan Especial de Protección Patrimonial revisará la lista representativa de candidatos a patrimonio de bienes inmuebles de interés cultural, tanto del orden nacional como municipal, podrá incorporar edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente, previo concepto del Consejo Municipal de Cultura para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normatizarlos, en los términos de la legislación nacional vigente, delimitando las áreas de influencia, su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones específicas de tramitación e incentivos.

Parágrafo 2. Para la formulación del Plan Especial de manejo y protección de los bienes inmuebles de interés cultural, se tendrá en cuenta el plan decenal de cultura en su componente patrimonial.

Artículo 117. Patrimonio arqueológico. El patrimonio arqueológico comprende aquellos vestigios producto de la actividad humana y aquellos restos orgánicos e inorgánicos que, mediante los métodos y técnicas propios de la arqueología y otras ciencias afines, permiten reconstruir y dar a conocer los orígenes y las trayectorias socioculturales pasadas y garantizan su conservación y restauración.

De conformidad con la Constitución Política, los bienes del patrimonio arqueológico pertenecen a la Nación y son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

El Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, podrá autorizar a las personas naturales o jurídicas para ejercer la tenencia de los bienes del patrimonio arqueológico, siempre que estas cumplan con las obligaciones de registro, manejo y seguridad de dichos bienes que determine el Instituto.

El ICANH es la institución competente en el territorio nacional respecto del manejo del patrimonio arqueológico. Este podrá declarar áreas protegidas en las que existan bienes de los descritos en el inciso 1 de este artículo, declaratoria que no afecta la propiedad del suelo y aprobará el respectivo Plan de Manejo Arqueológico.

Artículo 118. Del hallazgo de bienes arqueológicos. De conformidad con el Artículo 3 de la Ley 1185/2.008, quien de manera fortuita encuentre bienes integrantes del patrimonio arqueológico, deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia 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.

Los encuentros de bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico que se realicen en el curso de excavaciones o exploraciones arqueológicas autorizadas, se informarán al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, en la forma prevista en la correspondiente autorización.

Parágrafo. En ambos casos tanto para hallazgos fortuitos, como para los resultantes de explotaciones arqueológicas autorizadas, se deberá dar aviso a la Oficina Asesora de Planeación, Dirección de Cultura y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o a la autoridad civil o de Policía más cercana

Artículo 119. Prospección arqueológica. Todo responsable de actuaciones urbanísticas a ejecutar en zonas identificadas con potencial arqueológico medio a alto en los Planos UF-09, patrimonio en suelo urbano y RF-11, patrimonio en suelo rural, deberá presentar previo al inicio de obras, el estudio de prospección arqueológica a la Oficina Asesora de Planeación.

78

En ambos casos si el estudio de prospección arqueológica determina el hallazgo de vestigios que puedan ser considerados patrimonio arqueológico, el municipio de Envigado dará traslado del mismo al Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) para que este actúe dentro de su competencia determinada en el Decreto 763 de 2.009 o la norma que le complemente, modifique o sustituya.

En todo caso después de surtidos los trámites anteriores, el material arqueológico obtenido, deberá ser trasladado para su custodia a la dirección de Cultura, Sala Museo Arqueológico Municipal de Envigado.

Parágrafo 1. Los sitios conocidos como el Choro de las Campanas, las Cuevas del Higuierón y la Finca la Morena, deberán ser objeto de estudio, para determinar y valorar el potencial arqueológico y ambiental y tomar las decisiones del caso.

Parágrafo 2. Los caminos, vallados, senderos o muros prehispánicos, coloniales o republicanos identificados en los estudios adelantados por la Administración Municipal, deberán someterse a análisis que determinen su grado de intervención y si es preciso el levantamiento del plan de protección patrimonial.

CAPÍTULO VII DE LAS ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Artículo 120. Identificación de áreas de amenaza y riesgo. Se identifican como áreas de amenaza y riesgo, las señaladas en los planos GD-09, amenaza por movimiento en masa; GD-10, amenaza por inundación; GD-11, vulnerabilidad; GD-12, riesgo por movimiento en masa; GD-13, riesgo por inundación y GD-14, riesgo tecnológico e igualmente, se detallan en las tablas N° 19, 20, 21, 22, 23 y 24 y en la tabla 18.

Artículo 121. Obligatoriedad de estudios en zonas con riesgo alto por movimiento en masa o inundación. Las zonas identificadas con riesgo alto por movimientos en masa o inundación, requerirán de la ejecución por parte del municipio de Envigado, de estudios geotécnicos e Hidrológicos de detalle que precisen la posibilidad de prevenir y mitigar dicho riesgo y además deberán determinar las viviendas que deben ser objeto de reubicación, para los cuales se deberá considerar las disposiciones contenidas en el artículo 121 de la ley 388 de 1.997. Estos estudios serán coordinados por la Oficina Asesora de Planeación.

Artículo 122. Obligación de estudios de caracterización de llenos. En el término del corto plazo, el Municipio de Envigado, deberá elaborar en relación con los llenos, el estudio de caracterización y las restricciones al uso de los mismos en cabeza de la Secretaria del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, quien será la responsable de la evaluación y revisión de los mismos. En la tabla N° 18, se relacionan los llenos antrópicos identificados y que hacen parte de los suelos de protección por amenaza alta definidos en el presente Acuerdo.

En el evento que el resultado de los estudios implique la modificación en la clasificación y usos del suelo, esto deberá surtir el proceso de revisión y concertación con la autoridad ambiental competente.

Tabla 18. Llenos antrópicos identificados.

Código	Ubicación	Dirección	Estado de legalización	Observación
1	Terminal de transporte Dorado	Carrera 40 X Calle 40 sur	Sin Información	Terminado hace más de 30 años, actualmente intervenido con construcciones
2	Poblado Club	Carrera 28 X Calle 27 Sur	Con Permiso	Terminado hace mas de 10 años
3	Sector Cerro Tutelar	Finca de los Muñoz – Quebrada la Seca – Cerro tutelar	Sin Permiso	Terminado hace mas de 10 años

Código	Ubicación	Dirección	Estado de legalización	Observación
4	Barrio El Salado (Parqueadero) Quebrada la Luz	Barrio El Salado	Sin Permiso	Terminado hace mas de 15 años
5	Lauros	Calle 36 AA sur con Cra.26		Terminado hace mas de 20 años
6	Curva el guayabo	Vereda El Escobero		Terminado hace mas de 15 años
7	El Montijo	Vereda El Escobero	Con Permiso	Terminado hace mas de 15 años
8	Curva Barraca	Vereda Palmas	Con Permiso	Terminado hace mas de 3 años
9	Estadero Cebadero	Vereda Pantanillo	Sin Permiso	Terminado hace mas de 1 años
10	La Cartuja	Vereda El Escobero		Terminado hace mas de 5 años
11	Sector Nazaret	Barrio La Mina. Parte Alta	Sin Permiso	Terminado hace mas de 15 años
12	Alberto Álvarez	Vereda Escobero	Sin Permiso	Terminado hace mas de 10 años
13	Indiana Mall	Vereda Palmas	Con Permiso	Terminado hace mas de 2 años
14	La Novena	Vereda El Escobero	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero – Alto de las Palmas, Terminado hace mas de 15 años
15	Miravalle	Vereda El Escobero	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero – Alto de las Palmas, Terminado hace mas de 15 años e intervenido recientemente con disposición de escombros sin control.
16	Finca La María	Vereda El Escobero	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero – Alto de las Palmas, Terminado hace mas de 15 años
17	Barrio la Mina	Iglesia de la Mina	Sin Información	Terminado hace mas de 5 años, construcción de pesebreras y viviendas
18	Balcones – Quebrada la Sucia	Calle 48c Sur 39d-155	Sin Información	Terminado hace mas de 15 años, construcción de viviendas

Código	Ubicación	Dirección	Estado de legalización	Observación
19	Colegio Monte Mayor Sagrado Corazón – Quebrada Roble	Vereda Pantanillo, Predio 418	Sin Información	Terminado, intervenido con construcción
20	Vía las Antillas – Quebrada la Heliodora	Vereda Vallano, Predio 877	Sin Información	Terminado hace mas de 5 años
21	Sector Arenales	Vereda Vallano, Predio 065	Sin Información	Terminado hace mas de 5 años, construcción de pesebreras, potreros y vivienda
22	Familia Álvarez Londoño Finca la ensillada – Quebrada Chingui	Vereda El Escobero, Predio 165	Con Permiso	Actual lleno de la vía Transversal de la montaña, margen izquierda quebrada Chingui
23	Finca La Maria	Vereda El Escobero, Predio 20	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero – Alto de las Palmas, Terminado hace mas de 15 años
24	Lleno de la urbanización Villas del mediterráneo	Barrio El Dorado	Sin Información	Sin Información
25	Lleno antrópico en el Chinguí II sobre la vía paralela a la Ayurá	Chinguí II (Pesebrera)	Sin Permiso	Terminado hace mas de 10 años

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, 2011.

Artículo 123. Reubicación de viviendas. Para la reubicación de las viviendas de alto riesgo cuando éste no sea posible mitigarlo, se implementarán las acciones necesarias a través de la entidad competente.

Artículo 124. Obligación de entrega a Corantioquia de áreas de riesgo desalojadas. Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a la Corporación Autónoma Regional para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el Alcalde municipal será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

Artículo 125. Manejo de aguas superficiales, subterráneas y aguas residuales. En los desarrollos urbanísticos localizados en sitios de alta susceptibilidad a procesos erosivos, fenómenos de remoción en masa y saturación del terreno, se deberán presentar los estudios zonales geológicos e hidrológicos con el aval de la secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Rural e implementar las medidas de manejo adecuado de aguas superficiales, subterráneas y residuales.

Artículo 126. Identificación de zonas de riesgo alto. Se determinan como zonas de riesgo alto por movimiento en masa, las identificadas en las tablas 19 y 20. Las zonas en detalle de este tipo de riesgo se delimitan en el plano GD-12, "Riesgo por movimiento en masa".

Se establecen como zonas de riesgo alto por inundación, las identificadas en la tabla 24. Las zonas en detalle de este tipo de riesgo se delimitan en el plano GD-13, "Riesgo por inundación".

Artículo 127. Identificación de zonas de riesgo medio. Se determinan como zonas de riesgo medio por movimiento en masa, las identificadas en la tabla 23. Las zonas en detalle de este tipo de riesgo se delimitan en el plano GD-12, "Riesgo por movimiento en masa".

82

Se establecen como zonas de riesgo medio por inundación, las identificadas en la tabla 24. Las zonas en detalle de este tipo de riesgo se delimitan en el plano GD-13, "Riesgo por inundación".

Artículo 128. Obligación administrativa de estudios de amenaza y riesgo. Al inicio de cada periodo constitucional de Alcalde, la Administración Municipal dentro de su Plan de Desarrollo, programará la realización de los estudios de amenaza y riesgo, de tal forma que se mantenga un profundo seguimiento sobre las zonas declaradas como de alto y mediano riesgo preferentemente y, se pueda advertir sobre nuevas zonas que cambiaron de categoría o entraron a sumarse a las ya establecidas.

Artículo 129. De la incorporación de nuevos estudios de amenaza y riesgo. Se incorporará inmediatamente finalicen, los resultados de los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que adelante el Municipio. El proceso de incorporación será concertado con la respectiva autoridad ambiental.

Artículo 130. Desarrollo de las áreas con potencial urbanístico restringido o condicionado. Las áreas con potencial urbanístico restringido o condicionado, corresponden a las zonas identificadas con amenaza media en todo el territorio, se desarrollarán de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-10, la Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 33 de 1.998, cumpliendo con los requisitos consignados en el TÍTULO H, del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto correspondiente.

La inclusión del análisis de estabilidad de taludes y laderas dentro del estudio geotécnico e hidrológico preliminar y definitivo será obligatoria en las áreas no urbanizadas pero urbanizables, con problemas potenciales o detectados.

Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes cuatro actividades:

1. **Antecedentes:** recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores;
2. **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;
3. **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;
4. **Seguimiento e instrumentación:** diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias. Esto será responsabilidad del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres del Municipio de Envigado. – CLOPAD-.

Parágrafo. Para efecto de la expedición de las licencias urbanísticas para zonas o sectores con restricciones será requisito indispensable la aplicación de los estudios respectivos. Los cuales deben estar avalados por la Secretaría de Obras Públicas, previo concepto del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres del Municipio de Envigado - CLOPAD-.

Artículo 131. Áreas urbanizadas con problemas detectados. Las zonas identificadas como urbanizadas con problemas potenciales correspondiente a los sectores con riesgo alto, medio y bajo deberán ser objeto de estudios puntuales donde se analice el grado de vulnerabilidad y los niveles de riesgo. Sobre estos sectores se deberán diseñar y ejecutar obras de prevención, mitigación, y control del riesgo. Adicionalmente estos sectores o las viviendas identificadas como de alto riesgo no mitigable serán prioridad en los programas de mejoramiento y reasentamiento que desarrolle la Administración Municipal por sí misma, a través de terceros o de forma mixta.

Artículo 132. Manejo de las zonas de alto riesgo no recuperable. En general las zonas identificadas como de alto riesgo no recuperable no son aptas para la ubicación de desarrollos urbanísticos.

Se prohíbe en estas zonas las obras de infraestructura vial y de servicios públicos que propicien la consolidación de nuevos asentamientos de vivienda, o faciliten la apertura de nuevas zonas para tal fin. Igualmente se prohíbe la modificación de la topografía natural del terreno con banquetes y depósitos de escombros, así como la tala de especies arbóreas.

No obstante lo anterior, si se pretende realizar obras para atravesamiento de una zona de alto riesgo no recuperable por una obra de infraestructura vial que esté contemplada en el Plan Vial de la ciudad o que forme parte de los proyectos estratégicos local y regional, o por una obra de conducción de servicios públicos domiciliarios, que se pretenda ejecutar con el fin de dotar a otra zona apta, o por obras para la localización de infraestructura de servicios no domiciliarios, tales como: torres de energía o para la localización de estructuras de soporte de infraestructura vial, tales como pilonas para transporte por cable, se podrán realizar una vez se tengan los estudios geológicos y geotécnicos que incluirán evaluaciones de la estabilidad de los terrenos y recomendaciones constructivas de los proyectos mencionados.

Los niveles de riesgo serán determinados mediante análisis de amenaza y vulnerabilidad ante fenómenos naturales o producidos por la intervención del hombre. En caso de que se requiera permiso ambiental de la autoridad competente para la ejecución de las obras, se deberá adelantar el correspondiente trámite previo a su ejecución.

Las zonas catalogadas como de riesgo no recuperable no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico.

84

De conformidad con los estudios para la gestión del riesgo que realice la Administración Municipal, se determinará qué parte de la población asentada en estas áreas podrá ser objeto de programas de reasentamiento; las áreas desalojadas serán entregadas a las entidades ambientales competentes para su tratamiento y cuidado, con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras zonas aledañas.

Los terrenos en zonas de alto riesgo no recuperables se deberán mantener con la cobertura vegetal existente o establecer en ellos plantaciones con vegetación nativa o exótica.

Para la prioridad en la realización de estas obras, se tendrá en cuenta los estudios de gestión del riesgo que realice la administración municipal.

Parágrafo 1. Realizar por parte de la administración, estudios más profundos a corto plazo para identificar las zonas de alto riesgo no recuperable, en especial del Escarpe Oriental en la falla Cauca-Romeral.

Parágrafo 2. Estas zonas podrán ser objeto de programas de prevención, mitigación y protección de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada, mediante la construcción de obras civiles preventivas y correctivas específicas.

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

Artículo 133. Del riesgo tecnológico. Para el concepto de uso del suelo de nuevas empresas otorgado por el Municipio, se consultará a la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a la Secretaría de Salud y en el aspecto de seguridad y manipulación de sustancias peligrosas, al Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Envigado, quienes conceptuarán, sobre las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que puede generar la industria o empresa a localizarse.

Bajo dicho concepto el municipio requerirá las medidas necesarias que debe cumplir el solicitante de manera tal que minimicen las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo identificados por el aplicativo.

Artículo 134. Limitación por el cono de aproximación del aeropuerto Olaya Herrera. Se entienden incorporadas en el presente Acuerdo las restricciones y disposiciones que presenta la superficie limitadora de obstáculos en la zona de influencia (cono de aproximación) del Aeropuerto Olaya Herrera.

En la zona limitadora de obstáculos, localizada entre la franja morada y franja verde de la segunda circunferencia (externa) del cono de aproximación, cualquier desarrollo urbanístico que supere los sesenta metros (60m) de altura, requiere autorización de la Aeronáutica Civil, según plano GD-14

Artículo 135. Determinación de zonas de amenaza y riesgo. Los sitios enunciados en las tablas N° 19, 20, 21, 22, 23, 24 de zonas de amenaza y de riesgo, presentan situaciones desfavorables de diversa índole, como inundaciones, deslizamientos, procesos erosivos intensos, condiciones antrópicas adversas entre otras.

Tabla 19. Niveles de amenaza por movimientos en masa zona urbana.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Barrio Loma Del Barro- Alto De Las Flores	Media	Se generan deslizamientos por erosión y saturación de los suelos; falta de cobertura vegetal, zonas de empozamiento y humedad que generan cárcavas
Quebrada Cien Pesos	Media	Cicatrices y movimientos activos, zonas de empozamiento y erosión concentrada. Hacia la cabecera, algunas aguas no tienen cauce definido y muestran zonas de empozamiento y humedad que tienen asociadas desgarres y erosión por sobrepastoreo
Quebrada Heliodora O Peña	Media y Alta	Llanuras aluviales con socavación; algunas de sus márgenes presentan erosión del cauce, en la margen derecha se evidencia erosión concentrada y terraceo, deslizamientos y reptación
Tanque De Epm. Atrás De La Cancha Del Dorado	Media	El talud de la margen derecha de la quebrada Le Heliodora entre las Flores de la Colina tres y EPM está removido, aborregado.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Barrio San Rafael	Media y Alta	Pendientes altas y cortes de talud altos
Quebrada La Mina Y La Minita	Media y Alta	Condiciones de inestabilidad por la presencia de gran cantidad de procesos erosivos y zonas de empozamiento
Quebrada La Sucia En El Sector Del Barrio Loma Del Barro	Media y Alta	Condiciones de inestabilidad por deslizamientos y zonas de erosión concentrada, presenta erosión de orillas y socavamiento de cauce, hacia la cabecera algunas aguas no tienen cauce definido y muestran zonas de empozamiento y humedad que tienen asociadas desgarres y erosión por sobrepastoreo
Quebrada La Sucia Desde La Loma Del Barro Hasta La Confluencia Con La Quebrada La Mina	Baja	
Barrio El Salado	Media	Condiciones geomorfológicas moderadamente susceptibles a movimientos en masa
Sector El Portal Del Cerro	Media y Alta	Condiciones topográficas de pendientes moderadas y fuertes.
Sector Del Cementerio La Resurrección	Media y Alta	Condiciones topográficas de pendientes moderadas y fuertes
Barrios Bosques De Zuñiga, Las Vegas Villagrande, Jardines, El Portal, San Marcos, Alcala, Milan Vallejuelos, La Primavera, Las Casitas, Centro, Mesa, Los Naranjos, Obrero, Bucarest, La Magnolia, Pontevedra Y Parte De Los Barrios El Dorado, San José, Las Orquideas, La Sebastiana, La Paz, El Trianon, La Pradera, Las Flores Y Zuñiga	Baja	Áreas relativamente estables con muy pocos fenómenos naturales ya que presentan condiciones geológicas, geomorfológicas y topográficas favorables
Sector La Palmera- Barrio La Mina	Media y Alta	Presenta fuertes pendientes y varios procesos morfodinámicos, cicatrices de deslizamientos hacia la parte alta y media-alta del sector con desplazamientos pequeños y locales. En los lotes no urbanizados de la ladera se aprecian fenómenos de reptación superficial. Se evidencian taludes que están localmente activos y que presentan pendientes superiores a los 35°

Sector	Nivel de amenaza	Características
El Esmeraldas	Media	Es el tope de una vertiente con zonas escarpadas que acentúan procesos erosivos del tipo desgarres y movimientos en masa. Algunos taludes de fuerte pendiente que presentan inestabilidad por movimientos del terreno.
Quebrada La Zuñiga	Baja y Media	Presenta algunos problemas localizados de erosión de orillas, socavación y deslizamientos. Presenta problemas en el suelo urbano hasta la Transversal Intermedia
Quebrada La Honda	Media y Alta	Tanto su cuenca como la de su tributaria, La Hondita, presentan características de inestabilidad en sus cauces, como erosión de orillas, que generan desprendimientos de las vertientes y cárcavas. En la quebrada La Hondita, se localiza un llano antrópico cerca del Poblado Club, que presenta un Movimiento lento del terreno. En el sector de Taraguarena se presentan desgarres y movimientos lentos del terreno.
Barrios Alto De Misael – Uribe Ángel Las Flores, La Sebastiana Y Las Orquídeas	Media y Alta	Estos barrios se encuentran marcados por procesos erosivos que involucran desgarres y movimientos en masa activos de magnitud media a baja. La zona presenta altas pendientes; también existen zonas de empozamiento
Barrios El Chinguí I Y li	Media	En esta zona se evidencia una importante área de empozamiento de agua y localmente algunos desgarres. En el barrio El Chinguí II, se observa un deslizamiento circular que involucra un llano antrópico heterogéneo de grandes proporciones, y en la parte baja sobre la quebrada la Ahuyamera deslizamientos secundarios con escarpes, grietas y nacimientos de aguas, aportando un gran volumen de material al cauce y amenazando con represarlo; este movimiento se encuentra favorecido por la acción conjunta de saturación del llano y la socavación de la quebrada La Ayurá
Quebrada La Polo	Baja	Aunque se encuentra canalizada, en varios puntos se presenta hundimiento de la banca

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y CLOPAD 2010

Tabla 20. Niveles de amenaza por movimientos en masa zona rural.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Transversal De La Montaña (Veredas El Escobero Y Santa Catalina)	Alta y Media	Se observan deslizamientos activos ocasionados por aguas de escorrentía y aguas lluvias que proceden de los descoles de la doble calzada Palmas, en algunos casos llega a afectar completamente la vía, como por ejemplo, en la intersección de este carreteable con la quebrada La Sebastiana y otros afluentes que cruzan por la misma.
Parte Alta De La Vereda Santa Catalina	Alta y Media	Es el tope de una vertiente donde predominan zonas escarpadas que acentúan procesos erosivos del tipo desgarres y movimientos en masa. Algunos taludes de fuerte pendiente presentan inestabilidad y movimientos de masa, en algunos casos, antiguas cicatrices de deslizamientos se han reactivado.
Loma Del Chocho (Parte Alta De La Vereda Santa Catalina)	Alta y Media	Corresponde a una vertiente de fuertes pendientes, donde los procesos erosivos se encuentran concentrados en un área de mucha humedad, ocasionada por desvío y carga de canales sin control y de pocas especificaciones técnicas. Se presentan desgarres y movimientos de masa, grandes y pequeños.
Quebrada La Sebastiana (Vereda Santa Catalina)	Media	Su cuenca presenta diferentes problemas localizados en toda su extensión, como erosión de orillas, socavación del cauce y desconfinamiento de la base de los taludes, generando potentes deslizamientos activos. En la Loma del Chocho esta corriente presenta problemas de erosión de orillas.
Quebrada El Atravesado (Vereda El Escobero)	Media y Alta	En la vía El Escobero desde la cota 1.800 hacia el nacimiento se presentan intensos procesos erosivos, antiguos deslizamientos y desplazamiento del terreno. En el sector se encuentran zonas de llenos antrópicos y zonas de empozamientos de aguas.
Sector Alrededores De Urbanización Canto De Luna Vereda Santa Catalina	Alta	Se localiza en el escarpe oriental, vertientes de pie de escarpe, laderas cóncavas de pendiente alta y moderada y laderas convexas de pendiente moderada; a esta posición geomorfológica de relieve de alta montaña se suma la alta pluviosidad y su posición hidrogeológica de descarga hídrica. Está entre las quebradas la Sebastiana y el Atravesado, se identificaron los procesos morfodinámicos característicos como deslizamientos activos e inactivos, caídas de roca, movimientos lentos como reptación y solifluxión, asentamientos diferenciales, zonas húmedas, erosión en surcos y cárcavas.
Finca Villa Gloria (Vereda Santa Catalina)	Alta	Hay inestabilidad de la vertiente. Además, hay un humedal y parte de su agua se lleva por un canal hasta la quebrada para evitar daños sobre el terreno
Quebrada Chingui (Veredas Santa Catalina Y El Escobero)	Media	Presenta una zona de erosión concentrada y deslizamientos inactivos, también se registran zonas de empozamientos.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada La Lenteja (Vereda El Escobero)	Media	Presenta erosión concentrada y del cauce, deslizamientos activos y cicatrices de movimientos. Adicionalmente se ha provocando la desviación del cauce.
Sector Vía Envigado – Alto Las Palmas A La Altura De La Curva Del Guayabo. (Vereda Escobero)	Alta	El terreno es irregular, aborregado, y se presentan movimientos del terreno del tipo desgarres y erosión concentrada. Es además, una zona con mucha humedad y se tienen algunas cicatrices de antiguos movimientos, actualmente representan deslizamientos de tierra de pequeña magnitud. Se observan taludes muy altos y con fuerte pendiente, allí son notorios los deslizamientos que involucran la caída de roca recién cortada, la inestabilidad se debe primordialmente por el ensanche de la vía y el mismo corte de los taludes.
Doble Calzada Las Palmas (Veredas Santa Catalina Y Las Palmas)	Alta	Es un relieve de pendientes mayores del 50%, caracterizado por ubicarse en zona de descarga hídrica, con presencia de abundantes cicatrices de deslizamientos, acompañados de depósitos de vertiente que suprayacen la roca in situ con alto grado de meteorización, lo que implica una alta susceptibilidad al desarrollo de procesos erosivos y fenómenos de remoción en masa. Estos fenómenos de remoción en masa afectan la estabilidad de laderas de terrenos contiguos localizados en la vereda Santa Catalina.
Vía El Escobero- Alto Las Palmas. (Vereda Escobero)	Alta y Media	Sobre esta vía se presentan algunos procesos morfodinámicos como movimientos en masa, surcos, procesos de carcavamiento importantes, específicamente cerca a la finca El Verdún, sobre el cono aluvial de la quebrada La Seca cerca de la finca La María y en algunos botaderos de material producto del corte de la vía cerca al Alto de San Luis
Alto De Las Palmas-Fincas El Encuentro Y La Estelaria. (Vereda Escobero)	Alta y Media	En ambas fincas son frecuentes los procesos erosivos como el terraceo por sobrepastoreo
Quebrada Las Brujas (Vereda Escobero)	Media	Presenta mucha actividad antrópica que ha modificado considerablemente su curso; estas condiciones generan en la cuenca erosión concentrada, movimientos del terreno, zonas de empozamiento y deslizamientos, algunos de los cuales son antiguos.
Quebrada La Ahuyamera (Vereda Escobero)	Alta y media	Se observan algunas zonas de erosión concentrada, movimientos del terreno y deslizamientos tanto activos como inactivos.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada La Pavita (Vereda Escobero)	Alta y Media	Se encuentra marcada por procesos erosivos que incluyen erosión concentrada, erosión de orillas y algunos deslizamientos.
Quebrada Seca: (Vereda Escobero)	Media y Alta	En esta quebrada se presentan cicatrices de movimientos en masa
Quebrada La Ayurá (Veredas Escobero, El Vallano Y Zona Urbana)	ALTA (<i>parte alta de la Vereda El Vallano</i>) MEDIA (<i>parte baja de la Vereda el Escobero y parte alta de la zona urbana</i>) BAJA (<i>parte baja de la zona urbana</i>)	Presenta problemas localizados de inestabilidad, debidos a procesos de erosión de orillas, socavación del cauce, desgarres y caída de bloques rocosos, principalmente en su margen derecha.
Vereda El Vallano	Alta y Media	Se presentan deslizamientos sobre la vía El Salado; sobre ambas márgenes de la Quebrada La Ayurá desde el punto conocido como La Truchera Arco Iris hasta las cabeceras; sobre la vía que del Parque Ecológico El Salado va hacia la cuenca de la Miel. Estos deslizamientos corresponden a antiguas cicatrices hoy reactivadas.
Sector Alto Del Trianón (Vereda El Vallano)	Media	En este sector son frecuentes los deslizamientos de tierra, muchas veces involucran la caída de rocas y árboles. Igualmente se presenta terraceo, cárcavas y erosión laminar puntual.
Quebrada El Roble (Vereda El Vallano)	Alta	Para esta corriente se tienen algunos sitios puntuales donde se manifiestan antiguos movimientos inactivos y zonas de erosión concentrada hacia la parte media y alta de la cuenca.
Quebrada La Miel (Vereda El Vallano)	Alta	En su cabecera y parte media presenta algunos rasgos de cicatrices y movimientos recientes.
Quebrada La Luz (Vereda El Vallano)	Media	Presenta zonas con deslizamientos inactivos. A la altura del lavadero de carros se ha realizado desvío del cauce y lleno antrópico.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada El Trianón (Vereda El Vallano)	Media y Alta	La cuenca ya se encuentra muy urbanizada, los terrenos que no lo están tienen condiciones de inestabilidad.
Quebrada La Morgan (Vereda Las Palmas)	Media y Baja	En todo su trayecto se observa erosión de orillas y socavamiento del cauce; está quebrada presenta como condición de inestabilidad algunos sitios puntuales de erosión de orillas y desgarres del terreno.
Quebrada El Encenillo (Vereda Las Palmas)	Baja	Presenta problemas de erosión de orillas, es poco profunda y su cauce no contiene mucho material móvil
Vereda Palmas – Zona Oriental	Media y Baja	Presenta condiciones topográficas de pendientes suaves y moderadas, un relieve colinado recubierto en su mayor parte por cenizas volcánicas. Los fenómenos de movimientos en masa típicos de la zona corresponden a erosión laminar y concentrada, reptación y terraceo por sobrepastoreo.
Vereda Palmas – Zona Sur Occidental	Media y Alta	Presenta condiciones topográficas de pendientes fuertes y moderadas.
Quebrada Espíritu Santo (Veredas Perico Y Pantanillo)	Media y Alta	Atraviesa las veredas Perico y Pantanillo, recorre un área importante recubierta de cenizas volcánicas y pasa por terrenos con erosión laminar, terraceo por sobrepastoreo y reptación. Sus orillas se encuentran parcialmente erosionadas y en muchos sitios se observa socavación lateral.
Vereda Pantanillo	Media y Baja	Presenta un relieve colinado recubierto en su mayor parte por cenizas volcánicas. La zona está afectada por terraceo por sobrepastoreo, socavamiento y erosión laminar.
Vereda Perico	Alta, Media y Baja	Presenta un relieve colinado muy suave, con zonas planas extensas cubiertas por ceniza volcánica. En la parte alta, aflora la dunita de Medellín, que pueden tener flujos subterráneos de aguas por disolución de minerales y ocasionan las llamadas dolinas.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y CLOPAD 2010

Tabla 21. Niveles de amenaza por inundación en zona urbana.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada El Sapero	Media y Alta	Se encuentra afectada en la llegada al barrio Uribe Ángel por desvíos que generan infiltración de sus aguas y corrientes subterráneas que desestabilizan los terrenos en superficie evidenciados por erosión concentrada y erosión de orillas en el sector donde no se encuentra canalizada.
Quebrada La Sebastiana	Media y Alta	En el estudio hidrológico e hidráulico de la quebrada la Sebastiana, que es la que transporta los bloques de roca más grandes y se detectaron 15 puntos críticos uno de los cuales se presenta en la desembocadura de la quebrada La Ayurá en cercanías del Hospital Manuel Uribe Ángel, donde ha presentado episodios de inundación lenta y desbordamiento. Produce problemas de inundación a la urbanización Gascaña, con un periodo de retorno de aproximadamente 5 años. Presenta inundaciones rápidas y avenidas torrenciales desde el sector la Inmaculada hacia la parte alta
Quebrada La Zúñiga	Alta	Presenta desbordamiento del cauce, inundaciones rápidas y avenidas torrenciales en épocas de fuertes lluvias. Se generan inundaciones lentas en la zona de confluencia con la quebrada la Honda en el sector de la frontera
Quebrada La Heliodora O Peña	Alta	Presenta inundaciones rápidas y avenidas torrenciales en el sector el Dorado cerca de la unidad residencial Torres de Badalona
La Quebrada La Honda	Alta	Ha presentado represamiento y el desborde en algunas vías que la cruzan. Se generan inundaciones lentas en la zona de confluencia con la quebrada la Zúñiga en el sector de la frontera
Quebrada El Atravesado	Media y Alta	Presenta avenidas torrenciales con transporte de grandes bloques de roca especialmente en épocas de fuertes lluvias.
Quebradas La Mina Y La Minita	ALTA (zona de cauce natural) MEDIA(en la zona de cobertura de la Carrera 43A hasta la IE LA MINA(El comercial) BAJA (zona canalizada entre Peldar y la Carrera 43A)	En la zona urbana la cobertura es insuficiente desde la carrera 43 A hasta la institución educativa la mina (El Comercial). La Quebrada la Mina presenta avenidas torrenciales e inundaciones rápidas en el Barrio la Mina parte alta y baja y en la Quebrada la Minita en el sector de la IE La Mina (El Comercial) hasta la confluencia con la Carrera 26 que viene en cobertura la cual es insuficiente hidráulicamente hasta el punto donde se une a la mina.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada La Sucia	Media y Baja	Presenta problema de inundación básicamente en el sector del Triánón debido al taponamiento de los sumideros con basuras. Presenta inundaciones lentas en sector Señorial

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y CLOPAD 2010

Tabla 22. Niveles de amenaza por inundación en zona rural.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada La Ahuyamera	Media y Alta	Presenta un cauce con bastante carga de tamaño bloques, es una corriente de gran flujo que genera en la zona de la desembocadura a la quebrada La Ayurá empozamientos y desbordes del cauce, así como en su parte media. También Se presenta desbordamiento en el sector Chinguí No. 2, antes de su desembocadura en la quebrada La Ayurá.
Quebrada La Ayura	ALTA (desde la desembocadura de la quebrada La Cachona, La Seca y el Palo hasta el hospital Manuel Uribe Ángel) MEDIA Y BAJA (desde la desembocadura de la quebrada La Sebastiana (Hospital Manuel Uribe Ángel) hasta su confluencia con el Rio Medellín)	La quebrada y sus afluentes poseen una gran capacidad de transporte debido a la alta torrencialidad que los caracteriza. A lo largo del cauce de la quebrada se evidencia la incapacidad hidráulica que se presenta en algunas de las estructuras que en ella se han construido. Presenta avenidas torrenciales e inundaciones rápidas en tramo comprendido entre la desembocadura de la quebrada la Ahuyamera y la desembocadura de la quebrada la Sebastiana.
Quebrada La Morgan	Media	Presenta inundación lenta y desbordes en la época invernal a la altura de la Inspección de Policía de Palmitas.
Quebrada El Salado	Alta	En el sector de confluencia con la quebrada La Ayurá se presenta desbordamiento de ésta. En sector el Cristo se presentan avenidas torrenciales e inundaciones rápidas
Quebrada La Cachona	Media	El cauce presenta un alto gradiente el cual se encuentra enrocado, por lo tanto, genera gran cantidad del material que llegan arrastrados por sus aguas hasta la confluencia con la quebrada La Ayurá.

Sector	Nivel de amenaza	Características
Quebrada La Pavita	Media	Presenta evidencias de inundación en la parte media.
Quebrada Las Palmas	Media	Presenta inundaciones lentas en sector entre la glorieta de Sancho Paisa y el peaje de la vía Escobero – Alto de las Palmas.
Quebrada Espíritu Santo	Baja	Presenta inundaciones lentas al igual que su afluente de la vereda Perico.
Quebrada Seca (Escobero)	Media	Presenta inundaciones en la parte media.
Quebrada La Miel	Alta	Presenta inundaciones en la confluencia con la quebrada la Ayurá.
Afluente De Quebrada Chorrofrío	Media	Presenta inundaciones en la confluencia con la quebrada Chorrofrío. Está localizada entre la quebrada Liscasoles y la quebrada la Sebastiana

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y CLOPAD 2010

Artículo 136. Zonas de riesgo por movimientos en masa. Se han identificado como zonas de riesgo, por movimiento en masa las consignadas en la tabla N° 23:

Tabla 23. Zonas de riesgo por movimiento en masa.

Localización	Nivel de riesgo
Riesgo por movimiento en masa	
Urbano	
Barrio Loma Del Barro	ALTO (Zona sur oriental del barrio) MEDIO (Sector Alto de las Flores)
Barrios San Rafael, Las Antillas, Y El Trianón	ALTO MEDIO
Barrio Loma El Atravesado Y Parte De Los Barrios El Chingui Y Loma Las Brujas	MEDIO
Barrio La Mina	ALTO (Sector la Palmera y el sector Nazaret en la calle 40F sur) El Capiro MEDIO (Zona central y sur del barrio) BAJO (Zona Conjunto residencial)
Barrio El Salado	ALTO (Sector de la Institución El Salado en la Carrera 40 sur) MEDIO (Zona central y sur del barrio)

Localización	Nivel de riesgo
Riesgo por movimiento en masa	
Urbano	
Barrios Las Sebastiana, Uribe Ángel Y Las Orquídeas	ALTO (Los siguientes Polígonos aproximados: De la Transversal 34B sur hasta la Transversal. 35 sur y de la Diagonal 30A hasta la Diagonal 29 De la Transversal. 32C sur hasta la Carrera 42A y de Transversal. 34A sur hasta la Transversal. 32A sur De la Calle 23A sur hasta la Transversal. 32 Asur y de la Diagonal 29 hasta la Carrera 42B) MEDIO (Zona Oriental de los barrios las Orquídeas y La Sebastiana y zona sur del barrio Uribe Ángel) BAJO (Zona occidental de los barrios las Orquídeas y La Sebastiana y zona nororiental del barrio Uribe Ángel)
Barrio El Esmeraldal	ALTO (En el retiro de la Quebrada La Honda y la Hondita y sus afluentes) MEDIO (La zona sur del barrio)
Barrio El Chocho	ALTO (Sector la Isla) MEDIO (Alrededor del sector la Isla) BAJO (Zona norte del Barrio)
Barrios Bosques De Zúñiga, Las Vegas, Villagrande, Jardines, El Portal, San Marcos, Alcalá, Milán Vallejuelos, La Primavera, Las Casitas, El Dorado, Centro, Mesa, Los Naranjos, Obrero, Bucarest, La Inmaculada, La Magnolia, Pontevedra Y Parte De Los Barrios San José, La Paz, El Trianón, La Pradera, Las Flores, Alto De Misael, Las Brujas Y Zúñiga	BAJO
Rural	
Vereda El Vallano.	ALTO (En la cabecera de la Quebrada la Ayurá y la Molina, En el sector del Roble, Arenales y la María) MEDIO BAJO (Sector Valle de La Miel)

Localización	Nivel de riesgo
Riesgo por movimiento en masa	
Urbano	
Vereda El Escobero.	ALTO (Sector de la curva del Guayabo, retiro de las Quebradas El Atravesado la Ayurá y sus afluentes y algunos sectores de la vía Envigado – Alto de la Palmas) MEDIO BAJO
Vereda Santa Catalina	ALTO (Sector Canto de Luna, Finca la Gloria y retiros de las Quebradas La Zúñiga, La Honda, La Sebastiana y sus afluentes) MEDIO (Parte de la zona comprendida entre la cota 1800 hasta la cota 2150) BAJO (Sector de la parcelación Villas de la Candelaria)
Vereda Las Palmas	MEDIO (Sector la Esperanza, Curva Barraca y el sector suroccidental de la parcelación Arrayanes) BAJO
Vereda Pantanillo	BAJO
Vereda Perico	BAJO

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y CLOPAD 2010

96

Artículo 137. Zonas de riesgo por inundación. De acuerdo con los estudios de diagnóstico realizados, se identifican como zonas de riesgo por inundación las consignadas en la tabla N° 24:

Tabla 24. Zonas de riesgo por inundación.

Localización	Nivel de riesgo
Riesgo Por Inundación	
Urbano	
Quebradas La Sucia	MEDIO (En donde se encuentra en cobertura desde la Carrera 43A hasta la desembocadura de la quebrada la Mina) BAJO (desde la intersección con la cota 1600 hasta la confluencia con el Río Medellín)
Quebradas La Heliodora O La Peña	ALTO Y MEDIO (desde el conjunto residencial Antillas hasta el conjunto residencial Badalona) BAJO (desde el conjunto residencial Badalona hasta la confluencia con la Quebrada la Sucia)
Quebradas La Mina Y La Minita	ALTO (desde la intersección con la cota 1800 hasta IE de Envigado - (Liceo Comercial en la Mina)) BAJO (desde IE de Envigado (Liceo Comercial en La Mina hasta la confluencia con el Río Medellín)
Quebrada El Atravesado	ALTO Y MEDIO (desde la intersección con la cota 1770 hasta la confluencia con la Quebrada La Sebastiana)

Localización	Nivel de riesgo
Riesgo Por Inundación	
Quebrada La Sebastiana	ALTO, MEDIO Y BAJO (desde la intersección con la cota 1790 hasta la confluencia con la Quebrada La Ayurá)
Quebrada La Honda	MEDIO (desde la intersección con la cota 1700 hasta la confluencia con la Quebrada La Zúñiga, sin continuidad estricta)
Quebrada Zúñiga	MEDIO Y BAJO (desde la intersección con la cota 1820 hasta confluencia con el Río Medellín, sin continuidad estricta). Punto crítico entre la Carrera 43 A hasta la desembocadura del Río Medellín.
Quebrada La Ayurá	ALTO (desde la desembocadura de la quebrada La Seca, La Cachona y el palo hasta El Hospital Manuel Uribe Ángel. MEDIO (desde la confluencia con la desembocadura de la quebrada La Seca, La Cachona y el palo hasta la Desembocadura de la Quebrada la Sebastiana, sin continuidad estricta) BAJO (desde la desembocadura de la Quebrada la Sebastiana hasta su confluencia con el Río Medellín)
Rural	
Quebrada El Salado	ALTO (desde la intersección con la cota 1770 hasta la confluencia de la Quebrada Ayurá)
Quebrada La Seca	ALTO (desde la intersección con la cota 2150 hasta la cota 1200)
Quebrada La Pavita	MEDIO (desde la intersección con la cota 2000 hasta la cota 2180)
Quebrada La Ahuyamera	MEDIO (desde la intersección con la cota 2100 hasta la confluencia con la Quebrada La Ayurá, sin continuidad estricta) ALTO (desde la intersección con la cota 1900 hasta la confluencia de la Quebrada Ayurá)
Afluente De La Quebrada Chorrofrío	MEDIO (desde la intersección con la cota 1880 hasta la cota 2000)
Quebrada La Morgan	MEDIO (desde la intersección con la cota 1480 hasta la confluencia con la Quebrada Las Palmas)
Quebrada Las Palmas	MEDIO (desde la confluencia con la Quebrada La Morgan hasta la cota 2450)
Quebrada Espíritu Santo	BAJO (desde la confluencia con la cota 2490 hasta la cota 2500)

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y CLOPAD 2010

Artículo 138. Obligatoriedad de estudios previos a actuaciones urbanísticas en zonas de amenaza media. Cuando exista interés en la ejecución de actuaciones urbanísticas en zonas que se identifican en el presente plan de ordenamiento como de amenaza media, será necesario la elaboración de estudios geológicos-geotécnicos, antes de expedir la licencia, avalados por la Secretaría de Obras Públicas, previo concepto del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres del Municipio de Envigado –CLOPAD- en coordinación con la Secretaria del Medio Ambiente y Desarrollo Rural que hagan posible la mitigación

de la amenaza identificada, acorde con los términos y condiciones que se establecen en el documento técnico que se adopta en este Acuerdo y las disposiciones que hubieren sido expedidas por el Gobierno Nacional o la Oficina Asesora de Planeación del Municipio.

Artículo 139. Definición de aéreas de amenaza sobre las cuales se exigen estudios.

El área a estudiar y evaluar será determinada por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio, acorde con la información existente y el estado de conocimiento sobre el comportamiento morfo dinámico de la zona, que existiere en el momento de la solicitud de términos de referencia para su elaboración.

La Oficina Asesora de Planeación se apoyara en la información de estudios existentes y en la experiencia y conocimiento de los funcionarios de las Secretarías que tienen que ver con el tema, Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Secretaría de Obras Públicas y el Comité Local de Prevención y atención de desastres –CLOPAD-.

Parágrafo. Los estudios que soportan la revisión de la clasificación y usos del suelo por amenaza alta, deben contener la sustentación de la delimitación del área, acorde con los términos y condiciones que al respecto establezca la Administración Municipal.

98

Artículo 140. Objetivo. Los estudios especializados para la identificación de recomendaciones de intervención, cumplen los siguientes objetivos generales:

1. Diagnóstico de los procesos geomorfológicos y/o hidrológicos que favorecen los fenómenos de inestabilidad del predio o predios objeto del estudio.
2. Identificación de los factores naturales y antrópicos que favorecen las amenazas del sector objeto del estudio
3. Diseñar las medidas pertinentes para la prevención, mitigación de la amenaza identificada
4. Diseñar el Plan de mantenimiento de las obras de mitigación identificadas dentro de las zonas comunes al interior del predio urbanizado, las cuales será responsabilidad inicialmente del urbanizador y luego de entregado el proyecto, pasará a la copropiedad el mantenimiento de éstas zonas. Las zonas públicas serán de responsabilidad de la administración municipal una vez se hayan recibido a satisfacción.

Artículo 141. Contenido mínimo de los estudios. Sin perjuicio de la información adicional y complementaria que se solicite por parte de la Oficina Asesora de Planeación y los parámetros contenidos en el documento técnico que hace parte integrante del presente Plan de Ordenamiento, en el desarrollo y elaboración de los estudios geológicos- geotécnicos, orientados a la estabilización de las zonas de amenaza alta y media, se deberá tener en cuenta, al menos los siguientes aspectos generales:

1. Diagnóstico
2. Análisis geológico y geomorfológico.
3. Levantamiento topográfico del sitio de estudio.
4. Estudio de suelos (estudio geotécnico)
5. Estudio de estabilidad de laderas, considerando la compatibilidad del uso propuesto a la través de la actuación urbanística, con las amenazas y limitaciones geológicas identificadas y el manejo de éstos.
6. Estudio hidrológico e hidrogeológico, identificando las corrientes superficiales permanentes y estacionarias, nacimientos de agua, áreas de recarga, niveles freáticos y el manejo de éstos.
7. Estudio de condiciones pluviométricas del sector y las condiciones de escorrentía superficial y subterránea, elaborando una proyección de las probabilidades de lluvia.
8. Zonificación geotécnica, de acuerdo con las posibilidades de mitigación, analizando los riesgos asociados a cada zona
9. Diseño de obras de intervención, de acuerdo con los resultados de la zonificación geotécnica.
10. Elaboración de cartografía detallada, escala 1:2000 o 1:5000
11. Formulación de conclusiones sobre magnitud, causas, evolución, intensidad y efectos del problema de estabilidad.
12. Recomendaciones técnicas generales en relación con los usos actuales y previstos del suelo, así como las coberturas vegetales más adecuadas

Parágrafo 1. La Administración Municipal, con base en el estado del arte, podrá elevar consultas y solicitar concepto a la autoridad ambiental competente, tanto para la complementación de los términos de referencia contenidos en el Documento técnico de soporte del Plan de Ordenamiento, para cada una de las zonas consideradas en los planos GD 09 y GD 10 como zonas de amenaza media y alta como para la evaluación de los resultados de los estudios adelantados.

Parágrafo 2. Cuando a juicio de las autoridades competentes se presenten deficiencias en la información sobre la cual se basan las conclusiones del estudio, podrán solicitarse adiciones o modificaciones por una sola vez a los estudios presentados.

Artículo 142. Programa de monitoreo en sectores con amenaza alta. Los sitios catalogados como amenaza alta, deberán ser objeto de un programa de monitoreo permanente. Por parte del Comité Local de Prevención y atención de desastres –CLOPAD-. Para la realización del mismo se proponen visitas periódicas a estos sitios y registro de las condiciones de estabilidad mediante la elaboración de formatos de control definidos en el documento técnico de formulación del presente Acuerdo.

Estos formatos deberán ser analizados periódicamente por parte del Comité Local de Prevención y atención de desastres –CLOPAD para identificar la evolución de los fenómenos en el tiempo, gestionar la intervención o remitir la situación a la dependencia pertinente.

CAPÍTULO VIII CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 143. Clasificación del suelo. El suelo municipal se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural. Dentro de esta última clase, se definen los suelos suburbanos. Al interior de cada una de las categorías se puede encontrar el suelo de protección.

La clasificación anterior se establece en aplicación de los conceptos generales contenidos en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 3600 de 2007. El territorio se delimita en el plano GF-04, clasificación general del suelo y en la tabla N° 25, Clasificación del suelo.

Las modificaciones surtidas con motivo de la revisión y ajuste se detallan en el plano UD-06, cambios en la clasificación del suelo.

100

Tabla 25. Clasificación del suelo.

Clase de suelo	POT	
	Área (ha)	Porcentaje
Suelo urbano		
Zona Urbana	1.225,57	
Total Suelo Urbano	1.225,57	15,67%
Suelo rural		
Suelo de expansión urbana		
Expansión Urbana Santa Catalina	49,99	
Expansión Urbana El Escobero	91,86	
Expansión Urbana El Vallano	43,21	
Total Suelo de Expansión Urbana	185,06	2,37%
Áreas de Desarrollo Restringido		
Centros Poblados		
a) Centro Poblado el Cristo.	0,78	
b) Centro Poblado Arenales.	1,31	
c) Centro Chingui	0,58	
d) Centro Poblado Ultima Copa.	0,30	

Clase de suelo	POT	
	Área (ha)	Porcentaje
e) Centro Poblado Palmas	27.24	
Total Centros Poblados	30.20	0,39%
Corredores Viales Suburbanos		
Vía Medellín – Alto de Las Palmas	13,91	
Vía Alto de Las Palmas – Aeropuerto	362,74	
Vía Alto de Las Palmas – El Retiro	32,45	
Vía Envigado– Alto de Las Palmas	99,93	
Total Corredores Viales Suburbanos	509,03	6,51%
Suelo Suburbano		
Suelo Suburbano El Vallano	697,07	
Suelo Suburbano Pantanillo	361.21	
Suelo Suburbano Perico	347.44	
Suelo Suburbano Las Palmas	121.41	
Total Suelo Suburbano	1.527.13	19.53%
Suelo para Parcelación de Vivienda Campestre		
Suelo Parcelación Santa Catalina	330.19	
Suelo Parcelación El Escobero	403.98	
Suelo Parcelación Las Palmas	1.853.01	
Total Suelo Parcelación	2.587.17	33.08%
Total Área de Desarrollo Restringido	4.653.53	59.50%
Suelo Rural (explotación de recursos naturales)		
Parte alta de las Veredas Vallano, El Escobero y Santa Catalina	1.539.35	
Suelos por encima de la cota 2700 en la Vereda Perico	217.83	
Total Suelo Rural	1.757.18	
Total Suelo Rural	6.410,72	81,96%
Total área municipal	7.821,34	

SUELO URBANO

Artículo 144. Conformación del suelo urbano. Conforman el suelo urbano las áreas destinadas a usos urbanos que disponen de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado. La delimitación del suelo urbano y del perímetro urbano aparece en el plano N° GF-04, y su descripción se señala en el anexo 1, delimitación de perímetros, incluidas sus coordenadas.

De igual manera, algunas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidas en áreas consolidadas con edificación.

El perímetro urbano es la línea imaginaria que delimita y separa el suelo urbano del suelo rural y al Municipio de Envigado de otros municipios limítrofes (Medellín, Itagüí y Sabaneta). El perímetro urbano del Municipio de Envigado se determina una longitud aproximada de veinticuatro mil quinientos sesenta y cinco con veinticuatro metros lineales (24.565,24 m), ajustándose a los lineamientos descritos en la Ley 388 de 1997 General de Ordenamiento Territorial, en cuanto a la cobertura de infraestructura vial, de transporte y de servicios públicos.

102

Parágrafo. De conformidad con la certificación de cobertura de alcantarillado expedida por Empresas Públicas de Medellín ESP, existe un área del barrio El Trián en su parte alta y otra área del barrio Loma del Barro, en el cual no se conoce la existencia de redes de alcantarillado o que existiendo éstas no han sido entregadas a EPM. En virtud de lo anterior, en un término de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente revisión y ajuste, la Administración Municipal debe garantizar la cobertura de alcantarillado en esas zonas municipales, para completar el cien por ciento (100%) de cobertura en suelo urbano.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 145. Concepto del suelo de expansión urbana. Se define como suelo de expansión urbana el constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, zonas que se encuentran determinadas en el presente Acuerdo y en el plano GF-04.

La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial y de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Las densidades del suelo de expansión urbana están graficadas en el plano RF-04, densidades expansión urbana y su descripción se presenta en el anexo No. 1.

Tabla 26. Áreas de expansión urbana.

Vereda	Código del polígono
El Vallano – San Rafael	DES-13
El Escobero	DES-12 DES-21 DES-28 DES-29
Santa Catalina	DES-10 DES-25

Fuente: Oficina Asesora de Planeación - 2011.

Artículo 146. Incorporación de áreas urbanizadas a suelo urbano. Los predios ubicados en los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al suelo 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.

SUELO RURAL Y CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL

Artículo 147. Clasificación del suelo rural. Se clasifican como suelos rurales aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Al interior del suelo rural se delimitan las categorías de protección y de desarrollo restringido.

Hacen parte del suelo rural los centros poblados rurales de Las Palmas, Arenales, Chingui, El Cristo y La Última Copa.

SUELO SUBURBANO

Artículo 148. Definición áreas de suelo suburbano. Corresponde a 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. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales suburbanos interregionales.

Artículo 149. Determinación del suelo suburbano. El suelo suburbano incorpora parte de las siguientes veredas: El Vallano, Perico y Pantanillo y Palmas. Forman también parte de esta categoría los corredores viales suburbanos, El corredor de la vía Envigado – Alto de Las Palmas, el corredor de la vía Alto de las Palmas – Retiro y el corredor Alto de las Palmas Aeropuerto de Rionegro y Vía Medellín – Alto de Las Palmas, todos estos referenciados en el plano No. RF-01.

Artículo 150. De la determinación del umbral máximo de suburbanización. Acogiendo las disposiciones del Decreto 3600 de 2007 se determina como umbral máximo de suburbanización, el Treinta y uno puntos setenta y seis (31.76) equivalente a dos mil treinta y seis punto dieciseis Hectáreas (2.036, 16) resultantes de sumar el suelo suburbano y los corredores viales suburbanos con respecto al suelo rural que es de Seis mil cuatrocientas diez punto setenta y dos hectáreas (6.410,72 Ha).

La determinación del umbral máximo de suburbanización se define al analizar los siguientes aspectos:

- a. El carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano.
- b. Las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico.
- c. Las normas de conservación y protección de la estructura ecológica y del medio ambiente en general.

CENTROS POBLADOS RURALES

Artículo 151. Delimitación de los centros poblados rurales. Se establecen los siguientes centros poblados rurales para el Municipio de Envigado, delimitados y acotados en el anexo número 1, que hace parte integral de presente Acuerdo

1. Centro Poblado rural El Chingú (vereda El Escobero).
2. Centro Poblado rural El Cristo (vereda El Vallano).
3. Centro Poblado rural La Última Copa (vereda El Escobero).
4. Centro Poblado rural Arenales (vereda El Vallano).
5. Centro Poblado rural Las Palmas (vereda Las Palmas).

Parágrafo 1. A estos Centros Poblados rurales se les garantizará el ordenamiento, equipamiento, infraestructura y legalización, de acuerdo al Decreto 3600 de 2007 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Al interior de la delimitación de los Centros Poblados Rurales a los lotes existentes, que no posean construcción y con matrícula inmobiliaria a la fecha de la aprobación del presente Acuerdo, se les garantizará la posibilidad de desarrollar una (1) vivienda.

DEL SUELO DE PROTECCIÓN

Artículo 152. Constitución del suelo de protección. Constituido por las zonas y terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo, que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales; o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión

de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos. Las zonas del Municipio que corresponden a esta categoría de suelo se encuentran graficadas en los planos UF-08 y RF-10.

Artículo 153. De las zonas o áreas de protección. Se establecen como Suelo de Protección las siguientes áreas o zonas.

- a. Retiros a corrientes de agua o red hídrica.
- b. Retiro a estructuras hidráulicas.
- c. Suelos por encima de la cota 2700 msnm.
- d. Algunas áreas de especial importancia ecosistémica: La Morena, El Carriquí, Manantial, La Catedral, Chorro Frio, Las Campanas, Parque El Salado, el Ojo de Sal, Charco Azul.
- e. El territorio denominado Arví en el POMCA del Aburrá, ubicado en la parte superior de la vereda Santa Catalina.
- f. El Alto de la Romera determinado en el POMCA del Aburrá, ubicado en la parte alta de la vereda El Vallano en límites con los Municipios de Caldas y Sabaneta.
- g. San Fernando (conocido en el municipio de Envigado como cerro Astilleros), ubicado en la parte alta de la vereda El Vallano, en límites con el municipio de El Retiro.
- h. Los Predios adquiridos mediante la aplicación del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993.
- i. Los Humedales con su retiro.
- j. Humedal El Trianón, con la zonificación propuesta en el plan de manejo ambiental.
- k. Los nacimientos con su retiro.
- l. Los bosques naturales.
- m. Los bosques urbanos.
- n. Los sistemas de servicios públicos tales como: subestación de energía, planta de tratamiento, tanques de almacenamiento de aguas, líneas principales de conducción y líneas de alta tensión.
- o. Bienes Patrimoniales listados en las tablas 16 y 17 del presente Acuerdo.
- p. Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare, redelimitada y establecidos sus usos y manejo, mediante Resolución N° 1510 de agosto de 2010, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- q. Los suelos por amenaza y riesgo alto, por movimiento en masa e inundación.
- r. Los llenos antrópicos listados en la tabla 18 del presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Ubicado en el Cerro Astilleros existe el predio de matrícula inmobiliaria N° 001-389261, amparado en el contrato 3648 de marzo 22 de 2002 de Corantioquia, para la reforestación de laderas, para el cual se determina el uso protector productor.

Parágrafo 2. Hasta tanto no se haga la aplicación de la metodología acogida en el POMCA del río Aburrá, la faja de retiros a la red hídrica se considera suelo de protección, cuyo uso será cobertura vegetal.

Artículo 154. Del manejo de las zonas de riesgo recuperables o mitigables. Las zonas caracterizadas como de moderadas restricciones geológicas o potencialmente inestables y de nivel de riesgo medio o bajo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y podrán ser objeto de programas de reconocimiento de construcciones, otorgamiento de licencias y permisos urbanísticos, legalización de tenencia o regularización urbanística, así como de mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos; previo la realización de los estudios puntuales, donde se analiza el grado de vulnerabilidad y los niveles de riesgo, así como las implementación de las medidas de prevención y mitigación.

Parágrafo 1. La Administración Municipal, en cabeza de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y en el corto plazo, adelantará los estudios necesarios para identificar las obras o acciones de mitigación de riesgo que se deben adelantar y establecer de forma genérica, los sectores donde se ubican los inmuebles que no pueden ser objeto de otorgamiento de licencias por requerirse su reubicación.

Parágrafo 2. De conformidad con el estudio “Evaluación del riesgo al deslizamiento de mayo de 2004”, el sector denominado La Palmera, del barrio La Mina se considera como de riesgo recuperable o mitigable, que debe ser intervenido para mitigar el riesgo presente y así poder levantar sus restricciones.

106

Artículo 155. Mayor aprovechamiento en suelos de protección. Cuando en suelos de protección por amenaza y riesgo alto, ubicados en cualquiera de los suelos, se realicen estudios, avalados por el Comité Local de Prevención y atención de desastres del Municipio de Envigado –CLOPAD- y la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, que determinen la posibilidad de mitigar la amenaza o el riesgo alto, al predio o a los predios sobre los cuales se obtengan resultados favorables y en ellos se ejecuten las obras de mitigación, se aplicarán los usos del suelo y la densidad establecida para el polígono donde se ubican, teniendo en cuenta el área neta del predio.

Parágrafo. Previo al cambio de la categoría y los usos del suelo se debe realizar la revisión y concertación con la autoridad ambiental.

Artículo 156. Adquisición de áreas para conservación del recurso hídrico. De conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 373 de 1997, y las demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, sobre el uso eficiente y ahorro del agua, la Administración Municipal en el corto plazo efectuará la delimitación de las áreas requeridas para la conservación de los recursos hídricos que surten los acueductos y adelantará la gestión necesaria para la adquisición de éstas.

Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico.

TERCERA PARTE COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

CAPÍTULO I POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 157. Alcance. De conformidad con el modelo de ocupación territorial, la porción del territorio que tiene como destinación principal la función urbana, se ordena con base en una estructura especial que contiene los espacios de concentración habitacional y actividad urbana y las infraestructuras, edificaciones y equipamientos necesarios para tales fines.

La Estructura urbana abarca y ordena el suelo habilitado y construido en la ciudad y el que se habilite o construya dentro de la vigencia de este Plan, para la localización de la población urbana, la localización de actividades y funciones urbanas de las instituciones, los ciudadanos, las empresas y las comunidades; y la incorporación de la infraestructura, el equipamiento y espacio libre requerido para el disfrute de los habitantes urbanos y el adecuado desarrollo de sus actividades.

Artículo 158. Políticas. Acorde con las decisiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento, la ocupación del suelo urbano y de expansión se sustenta en la aplicación de las siguientes políticas:

1. Orientar los procesos de uso, ocupación y transformación del territorio municipal, teniendo en cuenta las limitantes y potencialidades ambientales, en dirección a un aprovechamiento sostenible del territorio.
2. Desarrollar proyectos pilotos que permitan consolidar y normalizar procesos de ordenación de actividades.
3. Aumentar la ecoeficiencia urbana, partiendo de la optimización y complementariedad en la distribución espacial de las actividades y la racionalización de los desplazamientos.
4. Conformar una red vial secundaria de apoyo a la red principal, para mejorar los desplazamientos zonales y locales.
5. Mejorar la gestión de la movilidad que permita el desplazamiento eficiente, particularmente para el transporte público y masivo, y demás sistemas alternativos de transporte.
6. Establecer normas específicas que garanticen el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas.
7. Definir los equipamientos e infraestructuras necesarios para la disposición final de residuos sólidos.
8. Conformar una red de equipamientos jerarquizada que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta.

9. Localizar nuevos equipamientos de escala zonal con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro del tejido residencial.
10. Constituir un sistema de parques, mejorando la relación de área verde por habitante.
11. Adecuar los espacios públicos peatonales, permitiendo el buen funcionamiento de las actividades de la comunidad.
12. Propiciar un desarrollo urbanístico equilibrado y armónico para mejorar y mantener la calidad de vida de los habitantes.
13. Propiciar las actuaciones urbanísticas para el incremento del índice de espacio público efectivo por habitante.

CAPÍTULO II COMPONENTES ESTRUCTURALES

Artículo 159. Concepto. Conforman los sistemas estructurantes urbanos de origen artificial o construido, los sistemas vial y de transporte, el sistema de centralidades urbanas, el sistema de espacios públicos y equipamiento colectivo, las áreas de esparcimiento y encuentro como parques, plazas y zonas verdes; y el sistema de servicios públicos.

108

Los elementos naturales como quebradas, zonas verdes, bosques, también hacen parte del sistema estructurante urbano.

Artículo 160. Definición del sistema estructurante de espacio público urbano. Está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana municipales.

Este sistema de espacio público urbano está constituido por los elementos naturales ordenadores primarios de esta porción del territorio municipal, destacándose los sistemas naturales, de los cuales hacen parte respectivamente los sistemas hidrográfico y orográfico del Municipio.

Igualmente, son fundamentales los elementos constitutivos artificiales, el sistema de centralidades urbanas, los ejes estructurantes que hacen parte del sistema vial y de transporte urbano, los parques, plazas, zonas verdes y los equipamientos colectivos, que tienen cobertura municipal.

Artículo 161. Utilización del espacio público. Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, podrán ser utilizadas por parte de entidades privadas, públicas o mixtas para usos compatibles con el carácter de espacio público, siempre que medie autorización previa del Municipio.

Parágrafo 1. En ningún caso estas autorizaciones generarán derechos reales para los autorizados y se deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Parágrafo 2. En el Parque Principal de Envigado, sus vías peatonales y de servicios, y los alrededores de los centros educativos, se prohíbe totalmente las nuevas ventas estacionarias y ambulantes de todo tipo. Se dará plazo hasta el 31 de diciembre de 2012 para la elaboración de un plan de reorganización del parque principal por parte de la Oficina Asesora de Planeación; para ello se asignarán los recursos necesarios.

Parágrafo 3. Los eventos que se realicen en el parque principal de Envigado solo podrán ser de carácter oficial, eclesiástico, cultural, recreativo y político.

Parágrafo 4. Hasta tanto se formule el Plan de Espacio Público, se prohíben las ventas ambulantes, estacionarias y todo tipo de actividad publicitaria o espectáculos circenses en áreas de influencia de los semáforos.

Artículo 162. Utilización del espacio público en perfiles viales. El plan de espacio público determinará los sectores en los cuales sea posible la ocupación del espacio público.

Artículo 163. Cobro por utilización del espacio público. La utilización del espacio público, generará a favor del Municipio, una compensación económica cuyo cobro será definido y reglamentado por la Administración Municipal en el Estatuto Tributario.

Los recursos que se deriven de la utilización, se destinarán a la generación, mantenimiento y recuperación del espacio público.

Artículo 164. Normas sobre la utilización del subsuelo y del espacio aéreo del espacio público. Podrá realizarse la utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público.

Esta utilización será autorizada por la Administración Municipal, previa la realización de un estudio sobre los impactos que generaría y la tarifa a cancelar por el particular interesado, los cuales quedarán contenidos en un contrato de concesión o de arrendamiento.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con las disposiciones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

El subsuelo o el espacio aéreo del espacio público podrá destinarse a:

- a. Enlace entre bienes privados y elementos de espacio público, como puentes peatonales o pasos subterráneos.
- b. Generación de parqueaderos públicos.
- c. Generación de servicios complementarios.

Parágrafo. Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Artículo 165. Administración y mantenimiento del espacio público por terceros. El Municipio podrá contratar con entidades privadas, públicas o mixtas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público, sin que tal contratación implique privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 166. Centralidades urbanas. Las centralidades urbanas se ubican e identifican de la siguiente manera:

1. **Barrios El Trianón - La Paz.** Conformada alrededor de la Iglesia San Ignacio de Antioquía.
2. **Barrios La Mina – San Rafael.** Conformada alrededor de la Institución Educativa de Envigado, el Centro de Salud La Mina, la Iglesia Santa María de Nazareth y el Centro Recreativo La Mina.
3. **Barrios San José – La Mina.** Conformada alrededor de la Iglesia San José y el eje vial de la Calle 40 sur, desde Carrera 33 hasta la Carrera 27, en inmediaciones de la Institución Universitaria de Envigado y la Fabrica Tennis.
4. **Barrio El Dorado.** Conformada alrededor del Centro Polideportivo El Dorado, sobre el eje vial de la Calle 40 H sur, entre la carrera 43 y la carrera 41, y el eje de la Carrera 41 entre la Calle 40 F sur y la Calle 44 Sur.
5. **Sector Santiago Apóstol – Barrio El Salado.** En el eje de la Calle 40 sur, desde la Carrera 24 F, hasta la Iglesia Santiago Apóstol (Carrera 24 F).
6. **Barrio La Sebastiana – Uribe Ángel.** Conformada sobre el eje vial de la Diagonal 31, desde la Transversal 35 BB sur, hasta la Transversal 34 B sur, a la altura de la Iglesia Santa Bárbara de La Ayurá.
7. **Barrios Primavera – Milán Vallejuelos.** Conformada sobre la calle 46 sur, entre las carreras 46 A y 44.
8. **Barrios Los Naranjos - Obrero.** Conformada sobre la Transversal 34 D sur, desde la Diagonal 32, hasta la Diagonal 39, alrededor de la Iglesia de San Mateo.
9. **Loma del Barro.** Conformada alrededor de la Institución Educativa Alejandro Vélez Barrientos, Sección Alto de las Flores.
10. **San Marcos.** Conformada alrededor de la iglesia San Marcos, comprende los predios que dan frente a la carrera 43 A, entre las calles 30 sur y 32 A sur.
11. **Loma El Atravesado.** Conformada alrededor de la Centro Educativo La Morena, Sección El Atravesado, desde la calle 29 sur hasta la calle 36 sur, y desde el Centro Educativo La Morena hasta la carrera 25.
12. **Alcalá.** Conformada alrededor de la iglesia Santa Cruz de Alcalá, sobre la calle 39 A sur, bulevar de Alcalá, entre las carreras 48 (Avenida Las Vegas) y la 46.

13. Otraparte. Conformada por los predios identificados catastralmente como 3 y 4 de la manzana 2 del barrio Villagrande.

Artículo 167. Priorización de las centralidades dentro del sistema de espacio público.

Se establece como prioridad dentro del sistema de espacio público el fortalecimiento y consolidación de las centralidades urbanas.

Esto se logrará con la dotación de edificios públicos y privados de interés general; localización de usos comerciales, de servicios, sedes comunitarias y de gobierno, que garanticen para las centralidades la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas y acontecimientos, animación urbana, y representatividad (eficacia simbólica) entre los habitantes.

Se fortalecerán así mismo las centralidades, por medio del incremento, generación y mejoramiento de los espacios públicos existentes en ellas.

Artículo 168. Equipamientos y edificios públicos. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones de uso 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 de la ciudad en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados en las diferentes centralidades, otros se encuentran dispersos, pero en su conjunto constituyen el sistema de equipamientos municipal.

111

Artículo 169. Criterios para la localización de equipamientos. La localización o reubicación de equipamientos colectivos, deberá preverse de forma prioritaria en las zonas definidas por el presente Plan de Ordenamiento como centralidades, integrándose a ellas de forma armónica y coherente y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios, conforme con la clasificación antes expresada.

Para la localización o reubicación de equipamientos han de observarse los siguientes criterios especiales:

1. La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura
2. La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio.
3. La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas.

Parágrafo. La Oficina Asesora de Planeación tendrá en el corto plazo formulado el Plan de equipamiento colectivo.

Artículo 170. Definición del sistema vial y de transporte. El Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Envigado comprende el conjunto de vías que articulan los diferentes

sectores del Municipio y éste con la región, de manera tal que los sitios de producción o de desarrollo de actividades se relacionen físicamente, permitiendo una dinámica constante de movilización.

Artículo 171. Objetivos del sistema vial y de transporte. Para el desarrollo del sistema vial y de transporte en el suelo urbano, además de las previsiones contenidas en el Componente General del Plan, se establecen los siguientes objetivos:

1. Destinar los recursos suficientes a fin de lograr un desarrollo ordenado de la malla vial urbana y rural, de acuerdo con las necesidades y a las tendencias del futuro crecimiento local.
2. Mantener y optimizar la red existente, a través de las labores de ampliación, parcheo, pavimentación, continuidad y señalización requeridas.
3. Contratar los estudios necesarios para la actualización del Plan vial municipal, acorde con las necesidades y teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo.
4. Concertar con los municipios del Valle de Aburrá lo relacionado con los macroproyectos que tienen incidencia en el territorio de Envigado.

112

Artículo 172. Elementos constitutivos del amoblamiento urbano. Se consideran como tales, los elementos complementarios del espacio público, o elementos de mobiliario urbano, que hacen posible el buen funcionamiento de los espacios públicos de acuerdo con su carácter y destinación específica.

Artículo 173. Elementos que conforman el amoblamiento urbano. Hacen parte del amoblamiento urbano y por ende del espacio público, aquellos elementos de carácter permanente o transitorio que conforman el mobiliario urbano y permiten cumplir los objetivos previstos en el artículo anterior. Se clasifican en:

- a. Elementos de información.
- b. Elementos de servicios varios.
- c. Elementos de ambientación y ornamentación.
- d. Elementos de seguridad.
- e. Elementos de higiene.
- f. Elementos de comunicación.
- g. Elementos propios de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 174. Manejo del amoblamiento urbano. En el manejo y localización del mobiliario urbano se deberá tener en cuenta:

1. Garantizar su integración y armonía con el paisaje, de manera que su localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales del municipio.

2. Efectuar una dotación racional, integral y variada que no perturbe la funcionalidad del espacio público.
3. Garantizar la libre circulación de las personas y la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.
4. Garantizar su durabilidad en el tiempo y el cumplimiento de condiciones de seguridad, utilizando en su construcción materiales apropiados al cumplimiento de estos fines.

CAPÍTULO III USOS DEL SUELO

Artículo 175. Clasificación general del uso del suelo. La localización de los usos en suelo urbano y de expansión urbana, se ajustará a lo establecido en la tabla 27, y su clasificación y asignación se basa en el Código Internacional Industrial Unificado C.I.I.U., versión 3.1. El contenido completo del CIU se presenta en el anexo No. 3, del presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Las actualizaciones que realice el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- al Código Internacional Industrial Unificado C.I.I.U., serán acogidas en su momento por la administración, mediante decreto.

Parágrafo 2. Las clases definidas en el código Internacional Industrial Unificado C.I.I.U., serán acogidas en el Estatuto de Planeación y Usos del Suelo.

Artículo 176 De los criterios para la definición de usos del suelo. Los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas como residenciales se definen a partir de los siguientes criterios:

1. Promoción del mantenimiento de la calidad ambiental, el entorno seguro y la modernización de servicios públicos.
2. Permitir la coexistencia del uso residencial o las actividades caracterizadas por una menor demanda de suelo urbano y el desarrollo de procesos productivos más limpios.
3. Localización de nuevas actividades, caracterizadas por menor demanda del suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.
4. Promoción de actividades que hagan posible la consolidación del modelo de ordenamiento territorial.
5. Revitalización de los sectores residenciales.
6. Promover la diversidad y mayor intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en las centralidades y corredores de actividad múltiple, complementaria y compatible con el uso residencial.

Parágrafo. Para reducir impactos negativos entre usos o para corregir conflictos que se presenten en áreas determinadas del Municipio, la Administración Municipal, a través de la Oficina Asesora de Planeación, en el mediano plazo, formulará y adoptará indicadores de saturación y reglamentará distancias mínimas entre establecimientos o locales comerciales.

Artículo 177. Del requerimiento para la ubicación de actividades. Para efectos de su funcionamiento, todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para la zona de tratamiento del polígono en el que se pretenda asentar, además de las reglamentaciones particulares definidas en las normas urbanísticas y ambientales, relacionadas con exigencias de parqueo, salubridad, seguridad, contaminación, manejo de cargue y descargue, entre otros.

Artículo 178. De las tipologías de usos del suelo. De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente forma:

- a. Uso residencial.
- b. Uso comercial.
- c. Uso industrial.
- d. Uso de servicios.

114

Artículo 179. Del uso residencial. 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 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 o establecidos, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, según las siguientes tipologías:

5. **Vivienda unifamiliar (RU):** corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, con acceso totalmente independiente desde una vía pública o privada.
6. **Vivienda bifamiliar (RB):** corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos (2) unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente.
7. **Vivienda trifamiliar (RT):** corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por tres (3) unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente.
8. **Vivienda multifamiliar (RM):** corresponde a edificaciones de uso residencial, constituida por más de tres (3) unidades de vivienda, con un acceso común.

Artículo 180. Del uso comercial. Entiéndase por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal, sin incluir su fabricación o transformación.

El uso comercial se podrá establecer en las distintas zonas de acuerdo con las características de éstas, y con la clasificación y las tipologías de usos posibles asignados para las mismas.

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

Las actividades comerciales podrán desarrollarse en alguna de las siguientes modalidades, según el régimen de propiedad:

- a. Edificio o conjunto de uso comercial o mixto, centros comerciales, mall comercial o pasajes comerciales.
- b. Local individual que no hace parte de un conjunto comercial o mixto.

Artículo 181. Del uso industrial. Corresponden a este grupo, aquellas áreas cuyo uso se destina al desarrollo de actividades relacionadas con la transformación de materias primas, manual, química o mecánica en bienes de consumo.

La Fami-Industria es la actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda, sin desplazarla, o en local Independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno, con utilización de equipos y maquinaria doméstica.

La Industria Artesanal es la actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda, sin desplazarla, o en local Independiente, con producción a menor escala, que no genera impactos negativos en su entorno y con utilización de la mano como principal herramienta.

Parágrafo 1. El cambio de subcategoría de Industria Artesanal y Fami-Industria, conlleva a la reubicación de esta.

Artículo 182. Del uso de servicios. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Las disposiciones particulares que se adopten para regular las exigencias de construcción y ubicación y las condiciones locativas necesarias para el adecuado funcionamiento del uso de servicios, tendrán en cuenta las características de cada uso, sus requerimientos, impactos en el sector, el nivel de cobertura y la intervención de espacios públicos, entre otros aspectos.

Este grupo comprende los siguientes subgrupos:

1. **Servicios Mercantiles:** Son actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, así como la reparación de maquinaria o equipos, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales y personales y similares.
2. **Servicios a la comunidad:** A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social- comunitario, deben tener una localización estratégica en la ciudad dependiendo de la cobertura que presta el servicio y de la tranquilidad y/o seguridad que exija el tipo de equipamiento. Deben cumplir además con condiciones de accesibilidad adecuadas de acuerdo al tipo de eje sobre el cual estén localizados.

Artículo 183. De la asignación general de usos en suelo urbano y de expansión urbana. Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo urbano y de expansión urbana, en el proceso de asignación a los diversos sectores, los usos se clasifican en principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

116

1. **Usos principales:** Actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma.
2. **Usos complementarios:** Actividades que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen.
3. **Usos restringidos:** Actividades que por los impactos que genera su ejercicio, requieren de un manejo especial.
4. **Usos prohibidos:** Actividades que riñen con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables, sobre los usos principales y complementarios.

Artículo 184. Criterios aplicables al uso restringido. Cuando un uso se hubiere establecido como restringido en determinada zona, la posibilidad de autorizar su ejercicio se limitará al cumplimiento de los siguientes criterios:

- a. Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentarias específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, las distancias entre estaciones de servicio, entre droguerías y entre otros.
- b. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización.
- c. Dimensión del inmueble, teniendo en cuenta características tales como: área construida, número de empleados, capacidad energética instalada, edificios adyacentes permanentes, proximidad a edificios de valor patrimonial, entre otros.
- d. Impacto ambiental y sanitario: en consideración al consumo de servicios públicos

(agua, energía, aseo, gas, etc.); a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, etc.).

- e. Impacto urbanístico y social: de acuerdo a la generación de tráfico vehicular, peatonal; a la generación de usos anexos; las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue; la incidencia del uso en la comunidad, etc.

Parágrafo. Del análisis del uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitido, por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos o impactos negativos generados con el ejercicio de la actividad económica.

Artículo 185. De la asignación de usos principales. Con base en la determinación de polígonos de uso, se determina su delimitación gráfica se ve en el plano UF-04.

Polígono industrial Las Vegas. Son los suelos asociados a la zona productiva del corredor del río Medellín (Aburrá); es la franja delimitada por la Carrera 48 (Avenida Las Vegas) y el corredor del río Medellín (Aburrá), entre la quebrada La Zúñiga (límite con el municipio de Medellín) y la calle 50 Sur (límite con el municipio de Sabaneta).

Polígono industrial Las Casitas – Primavera. Corresponde al polígono delimitado de la siguiente manera: partiendo del cruce de la carrera 48 (Avenida Las Vegas) con la calle 49 D sur, por ésta última hasta la prolongación de la carrera 46, luego hasta la calle 49 D sur, después por la carrera 43 A, hasta la calle 48 C sur, hasta llegar al punto de partida. A este polígono se adicionan los predios con los códigos catastrales: 15, 16, 17 y 18 de la manzana 002 del barrio Primavera.

Polígonos comerciales y de servicios. Este uso se define como principal en las centralidades y corredores de actividad múltiple. En el resto del municipio se asigna como uso complementario y restringido de acuerdo a los respectivos niveles de saturación y demás criterios de restricción.

Polígono residencial Las Casitas. Corresponde al polígono delimitado de la siguiente manera: partiendo del cruce de la carrera 48 (Avenida Las Vegas) con la calle 49 sur, continuando por ésta hasta la prolongación de la carrera 46, luego hasta la intersección con la calle 49 D sur, después hasta la carrera 43 A, por ésta hasta la calle 50 sur, continuado por ésta última hasta llegar al punto de partida.

Polígonos residenciales. Se asigna como uso principal en el resto del suelo urbano y de expansión urbana donde no se asigne otro uso principal, y se asigna como complementario y restringido a otros usos de acuerdo con las normas definidas para cada uno de los polígonos.

Artículo 186. Usos en el suelo urbano y de expansión urbana. Para el suelo urbano y de expansión urbana se definen los siguientes usos: principales, complementarios y restringidos, consignados en la tabla 27.

Tabla 27. Usos del suelo urbano y de expansión urbana.

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMANERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
Sección D - Industrias Manufactureras									
División 15 - Elaboración De Productos Alimenticios Y Bebidas									
151	P								
152	P	C			R	R	R	R	R
153	P								
154	P	C							
156	P								
158	C	R	R	R	R	R	R	R	R
159	P	C							
División 17 - Fabricación De Productos Textiles									
171	P	P							
172	P	P							
173	C	P							
174	C	P			R	R	R	R	R

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSIÓN
175		P			R	R	R	R	R
División 18 - Confección de prendas de vestir; adobo y teñido de pieles									
181		P	R	R	R	R	R	R	R
División 19 - Curtido y adobo de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y similares; artículos de talabartería y guarnicionería									
192	P	R							
193		C			R	R	R	R	R
División 20 - Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería									
201	P	P							
202	P	C							
203		P				R	R		

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
204	Fabricación de recipientes de madera	P					R		
209	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería	P	R	R	R	R	R		
División 21 - Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón									
210	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón	R							
División 22 - Actividades de edición e impresión y de reproducción de grabaciones									
221	Actividades de edición		P	C	P	P	P	R	R
222	Actividades de impresión	C	R		C	C	C		
223	Actividades de servicios relacionadas con la impresión	C	R		C	C	C		
224	Reproducción de grabaciones		C		C	C			
División 24 - Fabricación de sustancias y productos químicos									
241	Fabricación de sustancias químicas básicas	R							
242	Fabricación de otros productos químicos	R							
243	Fabricación de fibras sintéticas y artificiales	P		C					
División 25 - Fabricación de productos de caucho y de plástico									
252	Fabricación de productos de plástico	P		C					

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSIÓN
División 26 - Fabricación de otros productos minerales no metálicos									
261 Fabricación de vidrio y productos de vidrio	P	C							
División 27 - Fabricación de productos metalúrgicos básicos									
273 Fundición de metales	R								
División 28 - Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo									
281 Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor	C								
289 Fabricación de otros productos elaborados de metal y actividades de servicios relacionadas con el trabajo de metales	C	C							
División 29 - Fabricación de maquinaria y equipo ncp									
291 Fabricación de maquinaria de uso general	P								
293 Fabricación de aparatos de uso doméstico ncp	P	C							
División 30 - Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática									
300 Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática	C	C							

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
División 33 - Fabricación de instrumentos médicos, ópticos y de precisión y fabricación de relojes									
331 Fabricación de aparatos e instrumentos médicos y de aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto instrumentos de óptica	C	P							
332 Fabricación de instrumentos ópticos y de equipo fotográfico	C	P							
333 Fabricación de relojes	C	P							
División 34 - Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques									
341 Fabricación de vehículos automotores y sus motores	P								
342 Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques	P								
343 Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores y para sus motores	P								
División 35 - Fabricación de otros tipos de equipos de transporte									
359 Fabricación de otros tipos de equipo de transporte ncp	P	C							
División 36 - fabricación de muebles; industrias manufactureras ncp									
361 Fabricación de muebles		C							

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
369	Industrias manufactureras ncp	C	R		R	R	R		
División 37 - Reciclaje									
371	Reciclaje de desperdicios y de desechos metálicos	R							
372	Reciclaje de desperdicios y desechos no metálicos	R							
Sección G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos									
División 50 - Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios; comercio al por menor de combustibles y lubricantes para vehículos automotores									
501	Comercio de vehículos automotores	C	R		R	R			
502	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	C			R	R			
503	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	C	R		R	R	R		
504	Comercio, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios	C	R		R	R	R		
505	Comercio al por menor de combustible, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para automotores	R	R		R	R			

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
División 51- Comercio al por mayor y en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas; mantenimiento y reparación de maquinaria y Equipo									
511 Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata	C								
513 Comercio al por mayor de productos de uso doméstico	C	C			R	R			
514 Comercio al por mayor de materiales de construcción, vidrio, equipo y materiales de fontanería	C	C			R	R			
515 Comercio al por mayor de productos intermedios, desperdicios y desechos no agropecuarios	C	C			R	R			
516 Comercio al por mayor de todo tipo de maquinaria y equipo, excepto comercio de vehículos automotores	C	C			R	R			
517 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo	C	C							
519 Comercio al por mayor de productos diversos ncp	C	C			R	R			
División 52 - Comercio al por menor, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas; reparación de efectos personales y enseres domésticos									
521 Comercio al por menor en establecimientos no especializados		R	P	C	P	P	C	C	C

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
522	Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabacos y en establecimientos especializados	R	P	C	C	C	C	C	C
523	Comercio al por menor de productos nuevos de consumo doméstico, en establecimientos especializados		P	C	P	P	P	C	C
524	Comercio al por menor de otros nuevos productos de consumo, en establecimientos especializados		P	C	P	P	P	C	C
525	Comercio al por menor de artículos usados y actividades de compraventa con pacto de retroventa, en establecimientos especializados		R		R	R	R		
527	Reparación de efectos personales y enseres domésticos		C	C	C	C	C	R	R
Sección H - Hoteles y restaurantes									
División 55 - Hoteles, Restaurantes, Bares Y Similares									
551	Alojamiento en hoteles, campamentos y otros tipos de hospedaje no permanente		R		R	R			
552	Expendio de alimentos preparados en el sitio de venta	C	P	C	P	P	R	R	R
553	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento		R						
Sección I - Transporte, almacenamiento y comunicaciones									

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
División 63 - Actividades complementarias y auxiliares al transporte; actividades de agencias de viajes									
631 Manipulación de carga	P	C							
632 Almacenamiento y depósito	P	C							
633 Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte	P	C	R	R	R	R	R	R	R
634 Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia a turistas ncp			P	C	P	P	C	C	C
División 64 - Correo Y Telecomunicaciones									
641 Actividades postales y de correo	C	C	R	C	R	R	R	R	R
642 Telecomunicaciones	C	C	C	C	P	P	R	R	R
Sección J - Intermediación Financiera									
División 65 - Intermediación financiera, excepto el establecimiento y gestión de planes de seguros, de pensiones y cesantías									
651 Intermediación monetaria	C	C	P	C	C	C	C		
659 Otros tipos de intermediación financiera	C	C	P	C	C	C	C		
División 66 - Establecimiento y gestión de planes de seguros, de pensiones y cesantías, excepto los planes de seguridad social de afiliación obligatoria									

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
660	C	C	P	C	C	C	C		
División 67 - Actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera									
671	C	C	P	C	C	C	C		
672	C	C	P	C	C	C	C		
Sección K - Actividades Inmobiliarias, De Alquiler Y Empresariales									
División 70 - Actividades Inmobiliarias									
701			P	P	P	P	C	C	C
702			P	P	P	P	C	C	C
División 71 - Alquiler de maquinaria y equipo sin operarios y de efectos personales y enseres domésticos									
711	C	C	R	R	R	R	R		
712	C	C	R		R	R			

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
713	Alquiler de efectos personales y enseres domésticos ncp		R	R	R	R	R	R	R
División 72 - Informática Y Actividades Conexas									
721	Consultores en equipo de informática	C	P	P	P	P	C	C	C
722	Consultores en programas de informática, elaboración y suministro de programas de informática	C	P	P	P	P	C	C	C
723	Procesamiento de datos	C	P	P	P	P	C	C	C
724	Actividades relacionadas con bases de datos y distribución en línea de contenidos electrónicos	C	P	P	P	P	C	C	C
725	Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática		P	C	P	C	C		
729	Otras actividades de informática	C	P	P	P	C	C		
División 73 - Investigación y desarrollo									
731	Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales, ciencias de la salud, ciencias agropecuarias y la ingeniería	R							
732	Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	R							
División 74 - Otras Actividades Empresariales									

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
741			P	P	P	P	C	R	R
742			R	R	R	R	R	R	R
743			R	R	R	R	R	R	R
749			P	P	P	P	C		
Sección L - Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria									
División 75 - Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria									
751			P	C					
752	C		R	R	R	R	R	R	R
753	R	R	R	R	R	R	R		
Sección M - Educación									
División 80 - Educación									
801			R	R	R	R	R	R	R
802			R	R	R	R	R	R	R

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
803	Educación superior		R	R	R	R	R	R	R
809	Otros tipos de educación		R	R	R	R	R	R	R
Sección N - Servicios Sociales y de salud									
División 85 - Servicios sociales y de salud									
851	Actividades relacionadas con la salud humana		R	R	R	R	R	R	R
852	Actividades veterinarias		R		R	R			
853	Actividades de servicios sociales		R	R	R	R	R	R	R
Sección O - otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales									
División 91 - Actividades de asociaciones									
Ncp									
911	Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores		C	C	P	P	P	P	
912	Actividades de sindicatos		C		C	C			
919	Actividades de otras asociaciones		R	R	R	R	R	R	R
División 92 - Actividades de esparcimiento y actividades culturales y deportivas									
921	Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento		C	R	R	R	R	R	R
923	Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales		R	R	R	R	R	R	R
924	Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento	R	R	R	R	R	R	R	R

CLASIFICACIÓN CIU	INDUSTRIAL LAS VEGAS	INDUSTRIAL LAS CASITAS PRIMAVERA	CENTRO TRADICIONAL	CENTROS URBANOS	CORREDOR TIPO 1	CORREDOR TIPO 2	CORREDOR TIPO 3	RESIDENCIAL	SUELO DE EXPANSION
División 93 - otras actividades de servicios									
930 Otras actividades de servicios			R	R	R	R	R	R	R
Sección Q - organizaciones y órganos extraterritoriales									
División 99 - organizaciones y órganos extraterritoriales									
990 Organizaciones y órganos extraterritoriales			C	R	C	C	R	R	R

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural- 2011.

6. P: Usos Principales.

C: Usos Complementarios.

R: Usos Restringidos.

Parágrafo 1. El uso no definido expresamente como principal, complementario o restringido que surja de actualizaciones del CIU deberá ser sometido a concepto del Comité Municipal de Usos del Suelo.

Parágrafo 2. Se consideran prohibidos los siguientes usos:

1. Los relacionados con el artículo primero del Decreto 4002 de 2004.
2. Funcionamientos de casinos, bingos y video bingos.
3. Funcionamiento de maquinas de apuestas accionadas con monedas.

Parágrafo 3. Para el área de la Centralidad Sur el uso principal será el determinado de común acuerdo con las Directrices Metropolitanas, los usos complementarios y restringidos serán determinados por el Comité Municipal de Usos del Suelo.

Parágrafo 4. Para el polígono denominado RED-18 con tratamiento de redesarrollo, el uso principal será el educativo.

Artículo 187. De los usos ya establecidos. Los usos o actividades ya establecidos que en el presente Acuerdo o en las normas que le desarrollen o complementen, se califiquen como usos restringidos o prohibidos y que al momento de entrar en vigencia el mismo se encuentren en funcionamiento en legal y debida forma, se podrán aceptar como usos establecidos, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento, establecidos en el Estatuto Municipal de Planeación y Usos del Suelo en el momento de su asentamiento.

133

Una vez cese el uso o la actividad preexistente, el nuevo uso o actividad debe cumplir con la clasificación que se establece en el presente Acuerdo o en las normas que le desarrollen o complementen.

Parágrafo. En los inmuebles donde se desarrolle la actividad económica, sólo se permitirán las reparaciones locativas, o las necesarias para la adecuación al cumplimiento de normas ambientales, sanitarias y/o de seguridad que le sean aplicables. En consecuencia no se permitirá la adición de nuevas áreas de construcción o de lote para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 188. Comité Municipal de Usos del Suelo. Créase el Comité Municipal de Usos del Suelo, conformado por delegados de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, de la Secretaría de Gobierno, de la Secretaría de Transportes y Tránsito, de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y de la Secretaría de Salud.

El Comité municipal de Usos del Suelo tendrá como funciones básicas las siguientes:

- a. Estudiar las solicitudes de uso transitorio o temporal del suelo.
- b. Formular recomendaciones para la aprobación de los planes de implantación.
- c. Formular recomendaciones para la regulación y manejo de los usos del suelo, cuando se presenten conflictos funcionales con otros usos ya establecidos o con el uso residencial.

El reglamento y condiciones de funcionamiento de éste comité será establecido por el Alcalde, con posterioridad a la aprobación de la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento, en un plazo no mayor de seis (6) meses, a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 189. De las categorías generales de uso en suelo urbano. De acuerdo con los anteriores criterios se establecen dos (2) grandes categorías de uso en el territorio urbano:

- a. Áreas y corredores de actividad múltiple
- b. Áreas predominantemente residenciales.

134

La localización de estas áreas y corredores con sus correspondientes grupos de usos al interior, se delimitan en el plano UF-04, usos principales del suelo urbano.

SECCIÓN 1 DE LAS ÁREAS Y CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Artículo 190. De las áreas de actividad múltiple. Se determinan como tales las áreas y los corredores donde se quiere mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento, que se adopta en el presente Acuerdo.

En estas áreas se admitirá la saturación hasta del cien por ciento (100%), en las caras de manzana, con los usos o actividades definidas para cada una de ellas.

Se identifican como áreas de actividad múltiple las siguientes:

Áreas tipo 1. Centralidad municipal. (Centro tradicional). Este polígono se caracteriza por el predominio de actividades orientadas al comercio y los servicios, compatibles con la vivienda, con poca demanda de área para su funcionamiento, no tienen asociados grandes volúmenes de tráfico vehicular, ni transporte de carga pesada, no demandan grandes áreas de cargue y descargue y requieren pequeñas zonas de parqueo, pero en caso de requerir, éstas serán resueltas al interior del predio y serán habilitadas solo para vehículos de pequeño tonelaje.

Este polígono admite igualmente la localización de servicios institucionales, de tal manera que los que se pretendan localizar a futuro, así como los que ya se encuentran localizados, deberán resolver sus necesidades de parqueo y las inherentes al transporte de sus usuarios (cargue y descargue de pasajeros) al interior de los predios que ocupan o haciendo uso de parqueaderos e instalaciones alternas, localizadas en su área de influencia.

Es el polígono que inicia en el cruce de la calle 39 sur con la carrera 44, siguiendo por esta calle hasta la carrera 37, continuando por esta hasta la calle 36 sur y por esta hasta la carrera 39; siguiendo por ésta hasta la calle 35 sur, siguiendo por la calle 35 sur hasta la diagonal 40, por la diagonal 40 hasta la carrera 43; siguiendo por ésta hasta la carrera 43 A, continuando por ésta hasta la calle 31 sur, siguiendo por ésta hasta la carrera 44 A, por ésta hasta la calle 31Asur, por esta hasta la carrera 43 A y continuando por esta hasta la calle 32 sur, y por esta hasta la carrera 43 B continuando por ésta hasta la carrera 44 y 43 B, siguiendo por la carrera 43 B hasta la calle 36 Sur, siguiendo por la calle 36 sur hasta la carrera 45 A , siguiendo por esta hasta la calle 36 A sur y por ésta hasta la carrera 48, siguiendo por esta hasta la Calle 38 A sur, siguiendo por esta hasta la carrea 44, y siguiendo por esta hasta llegar al punto de partida, y aquellos predios que dan frente sobre la Calle 39 sur, carrera 37, calle 36 sur, calle 35 sur, carrera 39, Diagonal 40 y carrera 43.

Áreas Tipo 2. Centralidades urbanas. Están asociadas a los “Centros de Barrio”, o sectores, en el ámbito barrial o zona, se corresponde con las ubicadas e identificadas en el Artículo 166 del presente Acuerdo.

1. Barrios El Triánón - La Paz.
2. Barrios La Mina – San Rafael.
3. Barrios San José – La Mina.
4. Barrio El Dorado.
5. Sector Santiago Apóstol – Barrio el Salado.
6. Barrios La Sebastiana – Uribe Ángel.
7. Barrios Primavera – Milán Vallejuelos.
8. Barrios Los Naranjos - Obrero.
9. Loma del Barro.
10. San Marcos.
11. Loma El Atravesado.
12. Barrio Alcalá.
13. Otraparte

Artículo 191. Condiciones especiales para los corredores de actividad múltiple. Para los efectos previstos en la presente normativa, de acuerdo con la tipología del corredor de actividad múltiple, se establecen las siguientes condiciones especiales:

Corredor de Actividad múltiple tipo 1: Se permite la ocupación hasta del cien por ciento (100%) en las caras de manzana, para la localización de los usos y actividades definidas en la microzonificación de usos del suelo.

Corredor de Actividad Múltiple tipo 2: Se admitirá el desarrollo de conglomerados comerciales, tipo Mall Comercial o Centro Comercial, en predios mayores a mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²), o desarrollos individuales de comercio o servicios mercantiles, con una saturación del cincuenta por ciento (50%) por costado de manzana.

Corredor de Actividad Múltiple tipo 3: En estos corredores solo se admitirá la ocupación que por cara de manzana se establezca para los diferentes usos o actividades, que en todo caso no podrá superar tres (3) establecimientos por cara de manzana.

Artículo 192 Corredores de actividad múltiple. Se identifican como corredores de actividad múltiple los definidos en la tabla 28 y graficados en el plano UF-04.

Tabla 28. Corredores de actividad múltiple

Corredor	Delimitación
Corredores de actividad múltiple tipo 1	
Corredor de la carrera 43 A	Desde la calle 21 sur hasta la calle 50 sur
Operación Urbana de 43A	Todos los polígonos de la operación urbana
Corredores de Actividad Múltiple Tipo 2	
Corredor del “eje ambiental y de movilidad de la quebrada La Ayurá”	Tramo comprendido entre la Avenida Las Vegas y el cruce de las Paralelas a la quebrada La Ayurá con la calle 37 sur en ambos costados, excepto el tramo comprendido entre la carrera 43A y 48, en su costado sur
Corredor de la carrera 48 (Avenida Las Vegas)	Costados de la carrera 48 (Avenida Las Vegas).
Corredor de la Transversal Intermedia	Corresponde al eje conformado por la carrera 27 y su futura prolongación
Corredor de la Loma del Escobero.	Comprende el tramo del corredor que va desde la E.S.E. Hospital Manuel Uribe Ángel, hasta el límite urbano.
Corredor de la calle 37 sur	Comprende los predios que dan frente a la calle 37 sur, entre las carreras 37 y 31
Corredor de la calle 38 sur	Comprende los predios que dan frente a la calle 38 sur, entre las carreras 37 y 29A
Corredor de la calle 39 sur	Comprende los predios que dan frente a la calle 39 sur, entre las carreras 48 (Avenida Las Vegas) y 44
Corredor de la calle 40 sur	Calle 40 sur, desde la carrera-27B hasta el límite urbano

Corredor	Delimitación
Corredor de la carrera 42	Comprende, los predios que dan frente a las carreras 42 y 42 B, desde la calle 39 sur hasta la calle 46 E sur, en el barrio el Trián
Corredores de Actividad Múltiple Tipo 3	
Corredor de la carrera 41	Carrera 41 desde el Barrio Zona Centro hasta la unidad deportiva El Dorado.
Corredor de la transversal 32 A sur	Comprende las caras de las manzanas sobre esta transversal 32ASUR, desde la carrera 43, hasta la diagonal 31 D
Corredor de la calle 36 sur	Comprende las caras de las manzanas sobre esta calle, desde la transversal 35 A sur, hasta transversal. 35Dsur
Corredor de la transversal 31 sur	Comprende las caras de las manzanas sobre esta transversal, entre la carrera 43 y la diagonal 32 B
Corredor de la transversal 34 sur	Comprende las caras de las manzanas sobre esta transversal, entre las diagonales 40 y 32

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, 2010

Artículo 193. De las áreas predominantemente residenciales. En estas áreas se promueve la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal. Este uso se entiende como predominante en las zonas del suelo urbano que no tengan asignado de manera específica un uso diferente como principal.

137

Parágrafo. En estas áreas sólo se permitirá como nivel de saturación, dos (2) locales por costado de manzana.

Artículo 194. De los usos de gran impacto. De conformidad con el Decreto 1469 de 2010, Artículo 26, que complementa el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, o la norma que lo modifique o sustituya, 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.

Parágrafo 1. Los estudios de tránsito serán exigibles en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción.

Parágrafo 2. Cuando del estudio resulten exigibles variaciones al proyecto arquitectónico, se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada.

Artículo 195. Usos que deben contar con estudio de tránsito. El Comité de Infraestructura Vial definirá los términos y procedimientos, así como las escalas y condiciones de usos que deben contar con estudio de tránsito, en armonía con las exigencias contenidas en el Plan de Implantación, exigido para el desarrollo de usos de gran impacto, que se desarrolla en el capítulo de Gestión del Ordenamiento Territorial del presente Acuerdo.

Artículo 196. De la ubicación de las estaciones de servicio. Las estaciones de servicio, sólo se podrán localizar en la zona rural en las vías de primer orden, con una distancia entre ellas de cinco kilómetros (5 Km) sobre la misma vía.

En la zona urbana, sólo se podrán ubicar sobre el corredor multimodal del río Medellín (Aburrá) y sobre las vías arterias, exceptuando la Calle 37Sur entre el Sistema del Corredor Multimodal del río (Carrera 50) y la carrera 43 A, siempre cumpliendo con una distancia mínima equivalente a un radio de dos mil metros (2.000 m) entre ellas.

Parágrafo. Queda totalmente prohibida la ubicación de estaciones de servicio en un radio de mil metros (1.000m) con relación a los sitios patrimoniales definidos en el presente Acuerdo, a los centros educativos, clínicas y hospitales.

138

Artículo 197. De la ubicación de zonas de esparcimiento. Los establecimientos de venta de bebidas alcohólicas para consumo dentro del local, solo podrán ubicarse en los siguientes polígonos al interior del área de actividad múltiple tipo 1, centralidad municipal (centro tradicional):

1. **Sector Bota del Día.** Predios que dan frente a la Diagonal 40 entre las Transversales 33B Sur y 33Sur.
2. **Entorno al Parque Marceliano Vélez Barreneche.** Predios que dan frente al Parque Principal.
3. **Sector de la Carrera 43 A.** conformado por los predios que dan frente a la Carrera 43 A, entre las calles 38 y 38A Sur.
4. **Sector de Guanteros.** Predios que dan frente a la Calle 39 Sur entre las Carreras 44 y la 41.
5. **Sector de la Calle 38A Sur.** Predios que dan frente a la Calle 38A Sur entre las carreras 43 A y 42.

CAPÍTULO IV VIVIENDA Y HÁBITAT

Artículo 198. Definición de vivienda. Se considera una vivienda a cualquier recinto separado e independiente construido o adaptado para el albergue de familias, siendo el soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es

condición fundamental para el desarrollo de la persona, la familia y la socialización, dinamiza las actividades productivas.

Vivienda digna es aquella que cumple con condiciones de habitabilidad, es decir, localización en sitios adecuados, con acceso a servicios públicos domiciliarios y saneamiento ambiental, iluminación y ventilación, segura, adecuada al tamaño del grupo familiar y seguridad jurídica de la tenencia.

La vivienda digna está articulada a los sistemas de movilidad y transporte, de espacio público y equipamientos en torno al sistema de centralidades.

La Administración Municipal emprenderá acciones orientadas a atender el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat, mediante proyectos integrales habitacionales, mejoramiento integral urbano y rural, el reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no recuperable y la regularización integral de predios.

Artículo 199. De los criterios exigibles a las viviendas. Las viviendas que se construyan en el Municipio de Envigado, deben cumplir con los siguientes criterios:

1. **Habitabilidad.** Condiciones que deben tener las viviendas con el fin de garantizar a sus habitantes, que puedan habitar en ella de manera cómoda y saludable.
2. **Accesibilidad.** Condiciones que permitan accesibilidad cómoda y democrática al sistema de movilidad más inmediato. En el área urbana, toda vivienda individual debe tener acceso a una vía pública y en tratándose de edificios o conjuntos residenciales, debe permitirlo desde su punto fijo. En todo caso para el otorgamiento de recibo de obra debe existir la posibilidad de ingreso a la vivienda desde una vía pública o de una servidumbre de paso, debidamente protocolizada.
3. **Funcionalidad.** Condiciones de la vivienda que permitan que la secuencia de funciones de los habitantes como alimentarse, dormir, hacer ocio y otras labores se puedan realizar. Las dimensiones de los diferentes espacios que conforman la vivienda, determinan el cumplimiento de este criterio y debe garantizarse para el reconocimiento y para las viviendas nuevas.
4. **Seguridad.** Son las condiciones de estabilidad, sismoresistencia y ubicación, que deben tener las edificaciones buscando que estas no represente peligro para sus moradores y sus bienes, para las viviendas objeto de reconocimiento y para vivienda nueva.

Artículo 200. Nuevos desarrollos de vivienda de interés social. La Administración Municipal promoverá y adelantará actuaciones integrales dirigidas a aumentar la cobertura de vivienda de interés social mediante las obligaciones de todo plan parcial de acuerdo con las normas nacionales y adelantará el desarrollo del macro proyecto sur oriental,

encaminado a consolidar el modelo de ciudad propuesto en el presente Plan. Adicionalmente se implementaran todos los instrumentos de gestión del suelo que posibiliten el desarrollo de proyectos de VIS.

Artículo 201. Participación de la vivienda de interés social. La vivienda de interés social se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social, y tendrá un porcentaje de participación en las zonas de tratamiento urbanístico de redesarrollo y desarrollo en suelo de expansión urbana y en suelo urbano.

Artículo 202. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). En desarrollo de lo establecido por el Decreto Nacional 4259 de 2007, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, se establecen los siguientes porcentajes para el desarrollo de vivienda de interés social como parte de las decisiones que deben adoptarse a través de los planes parciales.

Los porcentajes de suelo, calculado sobre área útil del lote (AUL) que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de redesarrollo en suelo urbano y de desarrollo en suelo de expansión urbana, son para vivienda de interés social (VIS), el veinticinco por ciento (25%) y para vivienda de interés prioritario (VIP), el quince por ciento (15%), como se consigna en la tabla 29:

140

Tabla 29. Porcentajes de VIS y VIP en tratamiento de desarrollo

Alternativas	% de suelo
Vivienda de Interés Social (VIS)	25% (AUL)
Vivienda de interés prioritario (VIP)	15% (AUL)

Parágrafo 1. Los porcentajes mínimos antes enunciados, no serán exigibles cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de redesarrollo en suelo urbano y de desarrollo en suelo de expansión urbana.

Parágrafo 2. El porcentaje obligatorio que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, podrán ubicarse en otras zonas de la ciudad, de conformidad con lo que para el efecto haya previsto el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo 3. El interesado en desarrollar el Plan Parcial deberá ejecutar el porcentaje de VIS o VIP en zonas de mejoramiento integral definidas en el presente Acuerdo o en caso de no ser posible en estas áreas, el interesado hará la propuesta a la administración municipal, para su análisis.

Artículo 203. Programas de Mejoramiento Integral de Barrios. Orientados a disminuir los desequilibrios del sistema urbano y social, elevando las condiciones de habitabilidad de los asentamientos ubicados en las zonas con Desarrollo Incompleto e Inadecuado buscando mitigar los riesgos de la vivienda por su localización en zonas de alta amenaza por deslizamiento o inundación, superar las carencias de dotación del entorno en servicios de saneamiento básico, garantizando el acceso a estos de forma regular.

Lo anterior se consigue a través de actuaciones como:

1. Adecuar y mantener las áreas libres del territorio, como las zonas verdes de las quebradas, para convertirlas en espacios públicos protegidos.
2. Gestionar el desarrollo y la administración de equipamientos de carácter social y productivo.
3. Adecuar y mejorar la estructura de vías con el fin de garantizar un mejor acceso al transporte público por parte de la población.
4. Legalizar jurídica y técnicamente las edificaciones.
5. Mejorar y consolidar materialmente la vivienda.
6. Recepción de los porcentajes de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario de los planes parciales a las zonas de mejoramiento integral.

La Administración Municipal definirá políticas y estrategias para intervenir las porciones de suelo sujetas a los tratamientos urbanísticos de consolidación nivel 3 y mejoramiento integral, por medio de la legalización integral de predios y edificaciones y de proyectos de mejoramiento integral de barrios.

La administración promoverá y fomentará el desarrollo sostenible de los asentamientos rurales, mediante el mejoramiento integral en veredas y en especial de las centralidades rurales.

Artículo 204. De las áreas mínimas para el desarrollo de Viviendas. Se establecen sesenta metros cuadrados (60 m²) como área mínima para el desarrollo de viviendas en el municipio de envigado, con excepción de las viviendas de interés social y de interés prioritario caso en el cual el área mínima será de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²) o las normas de orden nacional.

CAPÍTULO V DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Artículo 205. Concepto de cesiones públicas. Las cesiones obligatorias gratuitas o cesiones públicas, se definen como la contraprestación a cargo del propietario o titular de la licencia de urbanización o parcelación, representada en la transferencia a favor del Municipio

por parte del predio urbanizable o parcelable o de su valor, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y conforme a las autorizaciones y reglamentaciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que le desarrollan y complementan.

Hacen parte de las cesiones públicas, las áreas requeridas para el desarrollo de vías locales, para la ejecución de equipamientos colectivos y para la generación de espacio público.

Artículo 206. Obligatoriedad de las cesiones. Para el logro de un equilibrio armónico en el desarrollo del territorio, las actuaciones urbanísticas de urbanización, parcelación, edificación o subdivisión de inmuebles que generen nuevas unidades de destinación, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria gratuita y obligaciones especiales, acordes con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad.

Las áreas de cesión obligatoria gratuita y las obligaciones especiales tienen como fin garantizar las dotaciones básicas de espacio público, equipamiento y vías que permitan alcanzar los estándares de habitabilidad definidos para una porción específica del territorio.

142

Artículo 207. Cesiones para espacio público y equipamiento en suelo urbano y de expansión urbana. Todo predio ubicado en suelo urbano o de expansión urbana, con área mayor o igual a trescientos metros cuadrados (300m²), en el que se desarrollen a través de licencia urbanística tres (3) o más unidades inmobiliarias o de destinación, tendrá las obligaciones para cesión de espacio público y equipamiento según la zona de densidad donde se ubique y su respectivo estrato socio-económico, como se indica en las tablas N° 30 y 31.

Tabla 30. Cesiones para espacio público.

Densidad Viviendas/Ha	Área a ceder por unidad de vivienda	Aporte por otros usos por unidad de destinación y/o cada 100m ² construidos	Área mínima a ceder del área bruta del lote
300	10 M2	15 M2	25%
250	10 M2	15 M2	25%
180	10 M2	15 M2	20%
140	10 M2	15 M2	20%
70	10 M2	15 M2	18%
30	10 M2	15 M2	18%
Otros usos	---	15 M2	25%

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, 2011

Tabla 31. Cesiones para equipamiento.

Estrato	m2 por unidad de destinación y/o por cada 100 m2 de área construida útil de otros usos	Equivalencia en salarios mínimos legales mensuales vigentes por unidad de destinación
1	1	1
2	1,5	1,5
3	2	3
4	2,5	4
5	3	5,5
6	3	5,5
Otros usos	3	5,5

Fuente: Oficina Asesora de Planeación, 2011

Parágrafo 1. El área de espacio público a ceder será el mayor resultante entre el número de metros cuadrados obtenidos por unidad de destinación y el área mínima establecida en la tabla 30.

Parágrafo 2. Cuando se hace referencia a otros usos, el área construida se refiere al área útil para el uso, es decir, no incluye zonas comunes ni áreas de parqueaderos comunes, excepto cuando la destinación del inmueble sea para parqueaderos.

Parágrafo 3. En caso de desarrollos mixtos se aportará el equivalente por unidad de destinación tanto para espacio público como para equipamiento.

Parágrafo 4. En el caso de otros usos diferentes a vivienda, el aporte para equipamiento será el mayor calculado entre el número de unidades de destinación y cada cien metros cuadrados (100) de área construida.

Parágrafo 5. Hasta tanto se elaboren los respectivos planes de espacio público y de equipamiento colectivo, el pago se realizará en dinero o en tierra, de acuerdo con concepto emitido por un comité conformado por el señor Alcalde, la Oficina Asesora de Planeación, la secretaria de Obras Publicas y la secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, atendiendo las necesidades; reuniones de las cuales se dejará acta. Elaborados los planes, corresponderá a la oficina asesora de planeación, definir la forma de pago.

Parágrafo 6. En lo concerniente al pago de espacio público en dinero, éste debe estar soportado por el correspondiente avalúo comercial de conformidad con lo previsto en la ley.

Parágrafo 7. Cuando se trate de compensación en equipamiento, se tendrá en cuenta sólo las áreas cubiertas; en caso de entregar equipamientos descubiertos como placas

polideportivas, juegos infantiles, piscinas, entre otros éstos se valoraran como medio metro cuadrado (1/2 m²) de área equivalente por cada metro cuadrado entregado.

Parágrafo 8. Cuando los pagos se realicen en dinero, estos tendrán destinación exclusiva para adquisición de espacio público y/o construcción de equipamiento en concordancia con su procedencia; dineros que serán trasladados al banco inmobiliario.

Parágrafo 9. Los pagos en dinero correspondientes a equipamiento, podrán ser destinados a desarrollos viales, previo concepto del comité de infraestructura vial.

Parágrafo 10. La obligación de cada predio resultante se todo proyecto urbanístico por subdivisión o reloteo, se determinará en la licencia de construcción.

Artículo 208. Cesiones en predios menores a trescientos metros cuadrados (300 m²). Los desarrollos urbanísticos que se realicen en predios menores a trescientos metros cuadrados (300 m²), en los que se construyan entre tres (3) y hasta cinco (5) unidades de destinación pagarán en dinero para espacio público un equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo catastral del lote por cada unidad de destinación.

144

Para equipamiento pagarán el valor correspondiente en salarios mínimos según la tabla 31 de cesiones para equipamiento.

Parágrafo 1. Cuando en el lote exista una (1) unidad de destinación y se desee adicionar nuevas unidades, se pagarán las obligaciones correspondientes por las adiciones.

Parágrafo 2. Cuando por iniciativa del titular del lote, se realice la demolición de lo existente, el pago se liquidará para todas las nuevas unidades de destinación.

Artículo 209. Obligaciones urbanísticas para proyectos de construcción. Todo proyecto constructivo que genere tres (3) o más unidades de destinación, deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas contempladas en las tablas 30 y 31.

Artículo 210. Obligaciones y cesiones urbanísticas en suelo urbano. Para el logro de un equilibrio armónico en el desarrollo del territorio, las actuaciones urbanísticas de urbanización, parcelación, edificación o subdivisión de inmuebles que generen nuevas unidades de destinación, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria gratuita y obligaciones especiales, acordes con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad.

Las áreas de cesión obligatoria gratuita y las obligaciones especiales tienen como fin garantizar las dotaciones básicas de espacio público, equipamiento y vías que permitan alcanzar los estándares de habitabilidad definidos para una porción específica del territorio.

El derecho a hacer uso de los aprovechamientos asociados a un inmueble, lleva implícita la densificación del territorio, siendo necesario que el poseedor de estos derechos asuma obligaciones urbanísticas con el fin de mantener o mejorar las condiciones de habitabilidad del territorio.

Hacen parte de las áreas de cesión obligatoria gratuita las siguientes:

- a. Las requeridas para conformar zonas verdes, parques o plazoletas de uso público, incluyendo el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren, de conformidad con la red de espacios públicos y áreas verdes definidas por el Municipio.
- b. Las necesarias para la dotación de equipamiento colectivo, incluyendo su construcción, de conformidad con la red de equipamientos colectivos definida por el municipio.
- c. Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del predio, así como las que deben desarrollarse para vincular armónicamente el nuevo desarrollo a la malla urbana, haciendo posible la continuidad del sistema vial del municipio.
- d. Las obligaciones en relación con el sistema vial, en general, incluyen la ejecución de las obras de infraestructura para la puesta en servicio de las vías. Estas obligaciones de deberán cumplir de conformidad con el Plan Vial y de Movilidad Municipal.

Artículo 211. De las obligaciones especiales. Constituyen obligaciones especiales:

1. Las necesarias para el desarrollo de vías peatonales y vehiculares privadas, así como para los parqueaderos privados y de visitantes.
2. Las necesarias para las áreas verdes privadas de uso común.
3. Las correspondientes a los aislamientos y retiros, a linderos y a ejes viales respectivamente.
4. Las necesarias para garantizar los suelos de protección existentes al interior del predio a desarrollar en cualquier clase de suelo.
5. Las zonas que por condiciones de inestabilidad tienen restringida su posibilidad de desarrollo.

Parágrafo. Las obligaciones especiales no son objeto de cesión al Municipio y serán reglamentadas en la norma complementaria.

Artículo 212. Características de las áreas de cesión obligatoria gratuita. En el desarrollo de un proyecto de urbanización o construcción que genere nuevas unidades, deberá cederse a título gratuito las áreas requeridas para contribuir al mejoramiento de los estándares de espacio público y equipamiento colectivo.

Las áreas de cesión obligatoria gratuita para espacio público y equipamiento colectivo deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos:

1. Que su localización sea conveniente para el Municipio, estando preferiblemente asociada al sistema de espacio público o equipamiento colectivo, de tal manera que se contribuya a su consolidación, complementando o conectando los elementos que hagan parte de la estructura ecológica, u otros elementos del sistema de espacio público.
2. Que cuente con acceso directo desde una vía pública.
3. Que cuente con disponibilidad inmediata de servicios públicos.
4. Que por lo menos el cincuenta por ciento (50%) haga parte de un solo globo, sin fraccionamiento por espacios privados.
5. Que no hagan parte de predios inundables o fajas de protección a humedales, corrientes o nacimientos naturales de agua; zonas inestables o de alto riesgo; o posean pendientes mayores al sesenta por ciento (60%), salvo que estén conformados por bosque natural primario debidamente protegido y conservado.
6. Que no hagan parte de áreas destinadas a parqueadero.
7. Que no hagan parte de antejardines o alguna clase de retiro lateral o de fondo, o componentes de una sección vial.
8. Que tengan un marco o entorno apropiado de áreas naturales y/o construidas que garanticen la tranquilidad y seguridad de los ciudadanos para su utilización.
9. Que se localicen en cercanía a las zonas residenciales, que presenten déficit de espacio público o de equipamiento colectivo.

Artículo 213. Exigencias en 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.

Las áreas correspondientes a cesiones obligatorias gratuitas destinadas a espacio público y equipamiento colectivo podrán hacer parte de un solo globo que cumpla con las características indicadas en este POT.

Artículo 214. Cesión en Dinero. Se podrá autorizar la cesión en dinero cuando:

1. En el inmueble a desarrollar, o en su entorno inmediato, no existan áreas que estén incluidas en la red de Espacios Públicos y Áreas Verdes o de Equipamiento Colectivo.
2. A pesar de que en el entorno inmediato del inmueble a desarrollar existan áreas incluidas en la red de Espacios Públicos y Áreas Verdes o de Equipamiento Colectivo,

pero el 100 % del área de cesión obligatoria gratuita no alcanza a ser absorbida por estas áreas. En este caso se realizará la cesión obligatoria gratuita ubicando en estas áreas la fracción que sea equivalente a las áreas disponibles y el excedente será entregado en dinero.

3. A pesar de que en el entorno inmediato del inmueble a desarrollar existan áreas incluidas en el Plan de Espacio Público, pero el área de cesión obligatoria gratuita a cargo del interesado es inferior a las áreas disponibles. En este caso se realizará en tierra mediante la figura de la concurrencia.
4. El área a ceder sea menor a mil metros cuadrados (1000 m²) y no pueda ser incorporada a predios colindantes destinados a espacio público o equipamiento colectivo, que por sumatoria superen ésta área, conformando un globo que cumpla con todos los requerimientos establecidos en este Acuerdo para las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo.
5. El área a ceder no posea alguna de las características establecidas para las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo establecidas por el Municipio.

Artículo 215. Compensación en dinero de áreas de cesión obligatoria. 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.

147

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 216. Cesión en otros inmuebles. Se podrá autorizar la cesión en suelo en otro inmueble en el sector donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder esté considerada en el Plan de Espacio Público o con ella se contribuya a la consolidación del mismo.

También se podrá autorizar la cesión en un inmueble en otro sitio donde sea requerido por el Plan de Espacio Público y según se reglamente en este.

Artículo 217. Cesión en ejecución de obra. Esta opción solo es aplicable al cumplimiento de las cesiones obligatorias gratuitas que se deben destinar a la construcción de equipamiento colectivo y vías. El tipo de equipamiento y su localización serán definidas por la Secretaría de Obras Públicas, de acuerdo con las necesidades consagradas en los planes de desarrollo de los períodos administrativos correspondientes, en armonía el plan de Equipamiento Colectivo.

Su construcción la realizará directamente el responsable de la obligación dando cumplimiento a las especificaciones que le sean aplicables, según la naturaleza del equipamiento y atendiendo los requerimientos de la Secretaría de obras públicas.

Parágrafo. Hasta tanto se elabore el respectivo plan de equipamiento colectivo, la decisión sobre la obra a ejecutar, será definida por un comité conformado por el Alcalde, la Oficina Asesora de Planeación, la Secretaria de Obras Publicas y la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Elaborado el plan, corresponderá la decisión a la Oficina Asesora de Planeación.

Artículo 218. Otras opciones de cesiones basadas en la aplicación de instrumentos de gestión financiera. Hasta tanto se elabore el plan de espacio público, la Administración Municipal, a través del comité integrado por el señor Alcalde, la Oficina Asesora de Planeación, la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Medio Ambiente, podrá reglamentar otras opciones, para el cumplimiento de las cesiones obligatorias gratuitas, que involucren la aplicación de los instrumentos de gestión financiera del suelo establecidos por la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen, modifiquen o sustituyan. Una vez elaborado el Plan, la competencia será de la Oficina Asesora de Planeación.

Entre otras opciones, se consagra la concurrencia, mediante la cual terceros intervienen aportando recursos para la compra de predios requeridos para la ejecución de proyectos de interés municipal, de conformidad con la Ley 388 de 1997.

Las áreas necesarias para las obligaciones especiales no podrán ser compensadas en dinero ni canjeadas por otros inmuebles, ya que con ellas se busca garantizar la mayor calidad de los desarrollos urbanísticos y la protección y conservación del medio ambiente.

Las áreas de cesión correspondientes a obligaciones especiales, pueden ser cedidas, de manera voluntaria, mediante escritura pública a favor del Municipio de Envigado, previo concepto favorable de La Oficina Asesora de Planeación y con el procedimiento establecido por la Oficina asesora de jurídica.

Artículo 219. De la reglamentación específica de obligaciones urbanísticas. Las normas complementarias del Plan de Ordenamiento, que reglamenten las condiciones para los desarrollos urbanísticos y constructivos y el régimen de permisos y licencias que deben

cumplir los propietarios de inmuebles que pretendan desarrollar obras, reglamentarán las condiciones específicas de las obligaciones urbanísticas.

Dicha reglamentación comprenderá aspectos relacionados con procedimientos y formas de autorizar la intervención en el espacio público mediante el otorgamiento de los correspondientes permisos o licencias y las exigencias de parqueo, estándares, áreas mínimas y retiros, características de los equipamientos, normas constructivas para el desarrollo de los equipamientos, amoblamiento urbano del espacio público, entre otros aspectos.

Artículo 220. Incorporación de áreas públicas. 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 áreas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio.

Estas áreas quedarán demarcadas por localización y linderos en dicha escritura, y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a la Oficina Asesora de Planeación, la Oficina de Bienes Municipal y al Banco Inmobiliario, sobre el otorgamiento y registro de este acto jurídico.

La ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser garantizadas mediante una póliza cuyo valor se determinará de acuerdo con procedimiento que se establecerá en las normas constructivas, reglamentarias de las decisiones adoptadas mediante el presente Acuerdo. Esta garantía deberá amparar además la entrega y dotación de los parques, espacios públicos y equipamiento que se generan como obligación urbanística, antes de la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes.

Sin la constitución de la póliza, cuya copia se protocolizará con la escritura pública de constitución de la urbanización, la Oficina Asesora de Planeación no podrá otorgar el certificado de permiso de ocupación consagrado en el artículo 53 del decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 221. Entrega material de las áreas de cesión. 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 o las determinadas por la Oficina Asesora de Planeación, se verificará mediante inspección realizada por la dependencia o la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y del equipamiento colectivo.

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, por ello la inspección deberá ser solicitada por el titular de la licencia, durante el término de vigencia de la misma. En el evento de verificarse un incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, se deberá dejar constancia de tal hecho en el acta y se dará traslado a la entidad competente, para iniciar el procedimiento

sancionatorio por comisión de infracción urbanística. 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.

Artículo 222. Requisitos para la entrega de las cesiones obligatorias. Para la entrega de las obras en las zonas de cesión y dentro del término de vigencia de la garantía constituida, el urbanizador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Constancia de entrega y recibo de las obras de redes de servicios públicos firmada por las personas prestadoras de servicios públicos correspondientes.
2. Constancia de entrega y recibo de las vías a cargo del urbanizador, firmada por la Secretaría de Obras Públicas municipales.
3. Póliza a favor del Municipio que garantice la estabilidad por cinco (5) años, de las obras de infraestructura física vial, que forman parte de las zonas de uso público a ceder.
4. Póliza a favor del Municipio que garantice la estabilidad por cinco (5) años, de las obras de urbanismo ejecutadas sobre las restantes zonas de uso público que sin constituir obligaciones urbanísticas o áreas de cesión obligatoria fueron intervenidas por el proyecto.

150

Artículo 223. Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al municipio, la cesión de los predios o porciones de dichos predios que se recibirán a título de entrega anticipada de obligación urbanística con cargo a desarrollos urbanísticos futuros, a ejecutarse en el predio.

La Administración Municipal podrá aceptar la entrega anticipada de las cesiones siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplada en el Plan de Desarrollo, el Plan de Inversiones o el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará 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, dejando constancia de la calidad de cesión anticipada que tiene el acto jurídico de cesión.

En caso de producirse un cambio en la normativa municipal, que incremente las obligaciones urbanísticas, el propietario que hubiere efectuado la cesión anticipada de las mismas, tendrá derecho, al solicitar la licencia, que de las nuevas obligaciones se descuenten las áreas entregadas de manera anticipada.

Parágrafo. La Administración Municipal podrá proponer a los propietarios, la cesión anticipada de obligaciones urbanísticas cuando la obra a desarrollarse se encuentre identificada en el Plan de inversiones del año en el que se hace tal solicitud.

Artículo 224. Delimitación específica de las zonas destinadas a parques y de las zonas destinadas para 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 225. Compensación en tierra. En todo caso, cuando la compensación sea en tierra en el mismo inmueble o en otros inmuebles, se deben cumplir las siguientes consideraciones:

- a. Las zonas con pendientes entre el cero por ciento (0%) y el veinticinco (25%), se recibirán con índice de validez efectiva (I.V.E) de uno (1) a uno (1), es decir que por cada metro cuadrado (m²) de dicha zona que se entregue, se computa como uno (1) efectivo.
- b. Las zonas con pendientes mayores al veinticinco por ciento (25%) y menores o iguales al cuarenta por ciento (40%), se reciben con índice de validez efectiva (I.V.E) de dos (2) a uno (1), es decir que por cada dos metros cuadrados (2 m²) de dicha zona que se entregue, se computa como uno (1) efectivo.
- c. Las zonas con pendientes mayores al cuarenta por ciento (40%) y menores o iguales al sesenta por ciento (60%), se reciben con índice de validez efectiva (I.V.E) de tres (3) a uno (1), es decir que por cada tres metros cuadrados (3m²) de dicha zona que se entregue, se computa como uno (1) efectivo.
- d. No se recibirán inmuebles con pendiente superior al sesenta por ciento (60%), ni inmuebles no construibles, inundables, o no aprovechables para los fines propuestos para estas áreas según el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que le desarrollen y complementen.

151

Parágrafo. Se exceptúan de la regla anterior, las áreas de cesión que estén conformadas por bosque natural primario debidamente protegido y conservado, y se localicen en un terreno con pendiente superior al sesenta por ciento (60%). En este caso, se reciben como área de cesión con índice de validez efectivo (I.V.E) de cuatro (4) a Uno (1).

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 226. Prohibición de compensación de áreas con destino a vías o a espacio público. Las áreas de cesión obligatoria gratuita con destino a vías, en cualquier clase de suelo, o a espacio público, en suelo suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

Artículo 227. Compensaciones en actos de reconocimiento de existencia de edificaciones. De conformidad con el Decreto Nacional 1469/2010, Artículo 72, o la norma que le 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.

CAPÍTULO VI DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 228. Definición de tratamientos. Los tratamientos son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión urbana. Mediante los tratamientos se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de todos los sectores urbanos del Municipio.

Para la identificación y delimitación de las zonas homogéneas en el Municipio, se consideraron los siguientes aspectos:

152

1. Condiciones de la trama urbana.
2. Usos del suelo.
3. Nivel de consolidación de las edificaciones.
4. Cobertura de servicios públicos domiciliarios.
5. Sistemas de espacio público y equipamientos.

La determinación del tratamiento urbanístico para cada zona homogénea, se deriva del análisis de sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades, con la finalidad de consolidar su vocación actual o revertir los efectos negativos a través de la modificación de la tendencia de ocupación.

Artículo 229. Identificación de las zonas homogéneas. De acuerdo con el análisis de los aspectos establecidos para la identificación y delimitación de las zonas homogéneas en el municipio, se establecen las siguientes, graficadas en plano UF-01, zonas homogéneas:

1. **Zonas de protección y que prestan servicios ambientales:** Zonas definidas como de protección en el suelo urbano.
2. **Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable:** Zonas que cuentan con un desarrollo urbanístico estable y sostenido, presentando como resultado un desarrollo territorial satisfactorio para la población asentada en ellos.
3. **Zonas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado:** Se identifican como tales las zonas en las que se localizan los asentamientos humanos en situación de marginalidad y segregación socio espacial, que presentan una concentración de población en

situación de pobreza. Los desequilibrios urbanos en las zonas de desarrollo incompleto e inadecuado se expresan en la precariedad del hábitat en donde se conjugan total o parcialmente algunas las siguientes características:

- a) Procesos de ocupación y construcción irregular e inadecuada de barrios.
 - b) Deterioro del medio ambiente.
 - c) Localización de población en retiros de corrientes naturales de agua y zonas de alto riesgo recuperable o no recuperable.
 - d) Desarticulación a los sistemas urbanos estructurantes y sus redes de servicios.
 - e) Carencias en servicios públicos domiciliarios, especialmente saneamiento básico.
 - f) Insuficiente y baja calidad del espacio público.
 - g) Carencias en equipamientos colectivos
 - h) Inadecuadas condiciones de habitabilidad y baja calidad estructural de las viviendas.
 - i) Déficit de vivienda, insalubridad y hacinamiento.
 - j) Ilegalidad en la tenencia de la tierra.
 - k) Sectores en transformación.
 - l) Áreas urbanizables o construibles.
- 4. Zonas en Transformación:** Son zonas susceptibles de transformar su estructura urbana con intervenciones mediante instrumentos de planificación local, permiten mejorar sus aprovechamientos, pueden conservar su uso principal actual complementado con nuevos usos compatibles. Estas zonas están influenciadas en la mayoría por proyectos estratégicos de carácter local como el corredor de transporte masivo de mediana capacidad (METROPLUS), o de carácter regional como la centralidad sur, definida como proyecto estratégico en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial. Así, como zonas que tienen posibilidades de mayor desarrollo, pero que requieren procesos de planificación intermedios.
- 5. Zonas Urbanizables:** Áreas localizadas en suelo urbano que presentan oportunidades para el desarrollo en el horizonte del Plan de Ordenamiento, de acuerdo con las necesidades de crecimiento municipal.

Artículo 230. Tipos de tratamientos. Para orientar el desarrollo del conjunto del suelo urbano y del suelo de expansión urbana se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

1. Conservación (CV)
2. Consolidación (CN), este se subdivide en tres niveles:
3. Consolidación Nivel 1 (CN1)
4. Consolidación Nivel 2 (CN2)
5. Consolidación Nivel 3 (CN3)
6. Mejoramiento Integral (MI)
7. Redesarrollo (RED)
8. Desarrollo (D)

Para efecto de identificar las áreas del suelo urbano y de expansión urbana a las cuales se aplica cada tratamiento, su representación gráfica se puede ver en el plano No.UF-02, Tratamientos Urbanísticos.

SECCIÓN 1 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Artículo 231. Tratamiento de conservación (CV). Áreas correspondientes a los suelos de protección estricta ambiental localizadas dentro de los suelos urbanos, que abarcan en su mayoría las zonas de retiro a las quebradas y las susceptibles de riesgo para la población por factores geológicos, geotécnicos e hidrológicos. Pertenecen además a este tratamiento, los inmuebles que componen el listado de Bienes de Interés Cultural del Municipio y sus áreas de influencia. Ver plano UF-01.

SECCIÓN 2 TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 232. Tratamiento de consolidación (CN). Se aplica a sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada uno. A través de este tratamiento se toman decisiones en relación con el desarrollo de las zonas calificadas como con tendencia a un desarrollo definido o estable.

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, permitiendo corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento.

El tratamiento de consolidación tiene tres (3) niveles:

Nivel 1 (CN1). Ordenación y mantenimiento: Se aplica a aquellos sectores que presentan una morfología predial y urbana, ocupación y densificación acorde con el modelo de ciudad definido por el presente Plan y que además cuentan con una dotación adecuada y de buena calidad de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos. El objetivo que se pretende

Alcanzar en estos sectores del Municipio es la cualificación y mantenimiento del desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo, en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales.

Tabla 32. Ubicación de tratamiento de consolidación Nivel 1.

Código del polígono	Ubicación
CON1-01	Bosques de Zúñiga
CON1-02	Villa Grande, Jardines, San Marcos y El Portal
CON1-03	El Portal
CON1-04	Alcalá
CON1-05	Milán Vallejuelos y Primavera
CON1-06	Primavera
CON1-07	Zúñiga
CON1-10	La Magnolia, Bucarest, Barrio Obrero y Los Naranjos
CON1-12	El Dorado, La Paz, Las Antillas, San José, Mesa y Zona Centro
CON1-25	La Magnolia, Barrio Obrero y Los Naranjos

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

Nivel 2 (CN2). Cualificación y dotación: Se aplica a los sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados de acuerdo con los índices definidos en el componente general del presente Acuerdo, con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades; no obstante, la zona permite la densificación. Con este tratamiento urbanístico se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir las demandas que se generarán en su desarrollo a futuro.

155

Tabla 33 Ubicación de tratamiento de consolidación nivel 2

Código del polígono	Ubicación
CON2-08	La Orquídea y Las Flores
CON2-09	Pontevedra
CON2-11	Zona Centro, Barrio Mesa y San José
CON2-13	La Paz, y Triánón
CON2-14	Loma del Barro
CON2-16	Zúñiga y Loma del Atravesado
CON2-17	Loma del Atravesado
CON2-19	La Pradera y Loma Las Brujas
CON2-21	Las Antillas, San Rafael y El Triánón
CON2-22	El Chocho y Loma del Atravesado
CON2-26	Barrio Mesa
CON2-27	Las Orquídeas, Alto de Misael y Uribe Ángel

Código del polígono	Ubicación
CON2-28	Milán Vallejuelo
CON2-29	Primavera y Milán Vallejuelos
CON2-30	San José
CON2-31	Loma de las Brujas y La Pradera

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

Nivel 3 (CN3). Generación: Se aplica a aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura, equipamientos y espacio público de acuerdo con los índices definidos por la normativa urbanística. Cuando estos sectores coincidan con la ubicación de la población de menos recursos económicos, la construcción de estos requerimientos se ejecutará bajo el apoyo y promoción de la Administración.

Tabla 34. Ubicación de tratamiento de consolidación nivel 3

Código del polígono	Ubicación
CON3-15	Loma del Barro
CON3-18	Uribe Ángel, La Sebastiana, La Inmaculada y La Pradera
CON3-20	San José
CON3-23	El Chinguí y El Salado
CON3-24	San Rafael y La Mina
CON3-32	Loma del Chocho
CON3-35	Uribe Angel, La Sebastiana y La Inmaculada
CON3-34	Chingui
CON3-35	Chingui

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

SECCIÓN 3 TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 233. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI). Es aplicado a los sectores calificados como desarrollos incompletos o inadecuados por ser sectores que presentan carencias en relación con dotación del entorno y condiciones de habitabilidad de la vivienda, tratando de alcanzar niveles adecuados de consolidación a través de intervenciones en relación con:

- a. Legalización Urbanística.
- b. Legalización de tenencia.
- c. Reconocimiento de existencia de edificaciones.

Tabla 35. Ubicación de tratamiento de mejoramiento integral.

Código del polígono	Ubicación
MEI-01	Las Orquídeas, Uribe Ángel, La Sebastiana y Alto de Misael
MEI-02	San José, San Rafael, La Mina y El Salado
MEI-03	El Salado
MEI-04	El Salado

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

Parágrafo 1. Las acciones de legalización urbanística y de tenencia, como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y la consolidación del patrimonio familiar.

Parágrafo 2. Mientras se formulan los correspondientes planes de mejoramiento integral, la altura máxima de construcción permitida en los predios que integran los polígonos, será de hasta tres (3) niveles.

SECCIÓN 4 TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

157

Artículo 234. Tratamiento de redesarrollo (RED). Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “áreas en transformación”, y cuyo propósito es orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos.

Estas zonas, se clasifican en dos grupos de acuerdo con los usos del suelo y la estructura predial; un primer grupo con cambios en los usos y densidades asociado a los corredores de transporte público masivo de mediana capacidad y un segundo grupo en la zona industrial con predios de gran extensión asociado al desarrollo del corredor multimodal del río y a los proyectos estratégicos metropolitanos.

Tabla 36. Ubicación de tratamiento de Redesarrollo.

Código del polígono	Ubicación
RED-01	Las Vegas
RED-02	Las Vegas
RED-03	Jardines
RED-04	El Portal y San Marcos
RED-05	San Marcos
RED-06	Alcalá
RED-07	Alcalá

Código del polígono	Ubicación
RED-08	Primavera
RED-09	Primavera
RED-10	Las Casitas
RED-11	Las Orquídeas
RED-12	Pontevedra
RED-13	Zona Centro
RED-14	La Paz
RED-15	La Paz
RED-16	La Paz
RED-18	San José
RED-20	Jardines

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

Parágrafo. Hasta tanto se formule el correspondiente Plan Parcial, los predios con este tratamiento sólo podrán tener un desarrollo constructivo máximo de hasta dos (2) niveles.

158

SECCIÓN 5 TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 235. Tratamiento de desarrollo (DE). Corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “Áreas Urbanizables o Construibles”, localizadas en suelo urbano o las que se clasifican como suelo de expansión urbana. Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas que no están incorporadas al desarrollo urbano pero presentan condiciones para ello en el horizonte del Plan.

Tabla 37. Ubicación tratamiento de Desarrollo.

Código del polígono	Ubicación
DES-02	El Esmeraldal
DES-03	La Inmaculada
DES-06	La Inmaculada
DES-07	Loma de Las Brujas y La Pradera
DES-08	La Mina y El Salado
DES-09	El Chocho
DES -10	El Choco
DES-11	El Chinguí
DES-14	Loma del Barro
DES-15	Zúñiga y Loma del Atravesado

Código del polígono	Ubicación
DES-02	El Esmeraldal
DES-03	La Inmaculada
DES-17	El Salado
DES-22	El Chinguí
DES-23	El Salado
DES-24	Loma de Las Brujas
DES-12	Expansión del Escobero
DES-13	Expansión del Vallano
DES-20	El Chinguí
DES-21	Expansión del Escobero
DES-25	Expansión de Santa Catalina
DES-26	Loma del Barro y el Trianón
DES-27	Trianón – Antillas
DES-28	Expansión del Escobero
DES-29	Expansión del Escobero
DES-30	Expansión del Vallano

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

CAPÍTULO VII DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 236. Definición de aprovechamientos. Se entiende por aprovechamiento la posibilidad de desarrollo que tiene un predio o conjunto de predios, y se definen de acuerdo con las expectativas de crecimiento de la población, las condiciones de habitabilidad de los sectores y las ventajas comparativas de localización o de dotación que presenta la ciudad.

Artículo 237. Concepto de densidad. La densidad de ocupación se define como la relación que hay entre el número de viviendas que pueden localizarse en una hectárea, en función de decisiones de ordenamiento relacionadas con:

1. Los sistemas y principales componentes de movilidad urbana presentes y proyectados: Estableciendo mayores densidades en aquellas zonas que posean mejor infraestructura de movilidad y donde se localizan los principales sistemas viales.
2. La topografía y la presencia de amenazas naturales: Generando una escala de mayor a menor densidad a partir de la llanura aluvial del río Medellín (Aburrá) y disminuyendo a medida que se incrementa la pendiente hacia la alta ladera.
3. La disponibilidad de circuitos de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

4. El sistema de centralidades y dotación de espacio público.
5. La transición de densidades en los límites urbano rurales y urbanos con suelos de protección.

Artículo 238. Criterios para fijar las densidades máximas urbanas. En la determinación de la densidad para los diferentes polígonos, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

1. Avanzar en la consolidación del Modelo de Ocupación Territorial definido para el Municipio de Envigado, y acogido para la región metropolitana.
2. Los sistemas y principales componentes de movilidad metropolitana y urbana presentes y proyectados.
3. La topografía y la presencia de amenazas naturales.
4. La disponibilidad de circuitos de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
5. La Centralidad Sur.
6. La transición de densidades en los límites urbano rurales y urbanos con suelo de protección.
7. La disponibilidad existente y proyectada de espacio público y equipamiento colectivo.

160

Artículo 239. Franjas de densidades Urbanas. De acuerdo con los anteriores criterios, se fijan las siguientes densidades urbanas para vivienda en el suelo urbano, graficadas en el plano UF-03, densidades urbanas:

1. Hasta trescientas (300) viviendas por hectárea.
2. Hasta doscientas cincuenta (250) viviendas por hectárea.
3. Hasta ciento cuarenta (140) viviendas por hectárea.
4. Hasta setenta (70) viviendas por hectárea.
5. Hasta treinta (30) viviendas por hectárea.

Parágrafo 1. La densidad para cada una de las franjas se define de manera general en número de viviendas por hectárea sobre el área bruta del lote, con excepción de las zonas de redesarrollo, de mejoramiento integral y de consolidación, en las cuales se calculará sobre área neta.

Parágrafo 2. Por área bruta se entiende el área total del lote o predio a intervenir. Por área neta, el área que se obtiene después de descontar del área bruta, las áreas requeridas según los estándares establecidos, para las dotaciones de espacio público, equipamiento colectivo y el sistema vial.

Parágrafo 3. Las zonas de redesarrollo, de mejoramiento integral y de consolidación, serán consideradas como zonas receptoras de derechos transferibles de construcción, cuando se de el aprovechamiento sobre áreas netas.

Artículo 240. Otros criterios para fijar aprovechamientos. El Municipio fijará los aprovechamientos máximos para cada zona o polígono, teniendo en cuenta entre otros, los criterios de índice de construcción, índice de ocupación y alturas.

Índice de construcción. Por índice de construcción se entiende la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Este sólo aplica para usos diferentes a la vivienda.

Índice de ocupación. Por índice de ocupación se entiende el porcentaje máximo de área bruta de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones de cualquier altura, uso o destinación, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel.

Alturas. Para la aplicación de la edificabilidad por alturas la dimensión de una unidad de piso será de tres punto cincuenta metros (3.50 m.) máximo para todos los usos, excepto en la franja industrial que será reglamentada en la norma básica.

Altura máxima. La altura máxima para edificaciones destinadas a uso residencial o de servicios en suelo urbano es de dieciséis (16) pisos y en todo caso no se podrá superar la densidad de vivienda definida por polígono específico.

Bajo el análisis de la oficina Asesora de Planeación se permitirán alturas adicionales, sin sobrepasar la altura máxima del polígono respectivo, ni modificar la densidad, en proyectos en los que se garantice un menor índice de ocupación del suelo, que permita generar más zonas verdes como se indica a continuación:

1. **Para las franjas de:** Trescientas (300) Viviendas por hectárea (v/h): altura base de dieciséis (16) pisos, no hay altura adicional; de Doscientas cincuenta (250) Viviendas por hectárea (v/h): altura base de doce (12) pisos, altura adicional hasta dieciséis (16) pisos; de Ciento cuarenta (140) Viviendas por hectárea (v/h): altura base de doce (12) pisos, altura adicional hasta dieciséis (16) pisos.
2. **En densidad de:** Sesenta (70) viviendas por hectárea (v/h): altura base de siete (7) pisos, altura adicional máxima hasta doce (12) pisos.
3. **Para las franjas de:** Treinta (30) Viviendas por hectárea (v/h) no hay altura adicional. excepto para el sector comprendido entre La Loma del Escobero y la quebrada la Ayurá, donde el diseño definitivo de la transversal intermedia será el límite para permitir altura adicional máxima hasta de doce (12) pisos.

Artículo 241. Aprovechamientos específicos por polígonos de tratamiento. Los aprovechamientos por polígonos se definen de la aplicación de las variables anteriores, con las siguientes consideraciones:

El índice de ocupación e índice de construcción, definen las posibilidades de construcción de los predios.

La densidad y la altura serán los umbrales máximos y en cualquiera de los casos no se podrá superar la densidad máxima de vivienda como primer umbral y la altura como segundo umbral.

Parágrafo 1. Los índices máximos de construcción y de ocupación sólo podrán ser modificados para un proyecto específico mediante Resolución Motivada expedida por la Oficina Asesora de Planeación municipal, en la que se declare la aplicación de alguno de los instrumentos de gestión de los suelos contemplados en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Las normas constructivas determinarán los diferentes aspectos que se exoneran o contabilizan como parte de los índices de construcción y ocupación, así como las alturas máximas permitidas para los usos diferentes al residencial.

Artículo 242. Aprovechamientos específicos por zonas. De acuerdo con los anteriores criterios, los aprovechamientos urbanos se establecen de manera específica para cada una de las zonas de tratamiento, como se relaciona en la tabla 38.

Tabla 38. Aprovechamientos y obligaciones por polígono

TRATAMIENTO	NOMBRE	DENSIDAD (VIV/HA)	APROVECHAMIENTOS PARA VIVIENDA			APROVECHAMIENTOS PARA OTROS USOS			
			DENSIDAD ADICIONAL (VIV/HA L)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Redesarrollo	RED-01	0 V/H		No Aplica	No aplica	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-02	300 V/H		30	16	50	16	3,0	0,5
Consolidación	CON1-01	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-02	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-03	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-09	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-03	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-04	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-05	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-12	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-20	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-08	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-27	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON3-33	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Mejoramiento Integral	MEI-01	140 V/H		30	7	50	5	1,0	0,0
Redesarrollo	RED-11	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-07	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON2-16	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Consolidación	CON2-17	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-02	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2

TRATAMIENTO	NOMBRE	DENSIDAD (VIVI/HA)	APROVECHAMIENTOS PARA VIVIENDA			APROVECHAMIENTOS PARA OTROS USOS			
			DENSIDAD ADICIONA (VIV/HA L)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Desarrollo	DES-15	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Consolidación	CON3-18	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON2-19	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON2-22	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Consolidación	CON2-31	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON3-32	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-03	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-06	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-07	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-09	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-10	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-24	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON3-23	140 V/H	40 V/H	30	16	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON3-24	70 V/H	70 V/H	30	7	50	3	1,0	0,2
Desarrollo	DES-08	70 V/H	70 V/H	30	7	50	3	1,0	0,2
Desarrollo	DES-11	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-17	70 V/H	70 V/H	30	16	50	8	1,0	0,2
Consolidación	CON3-34	70 V/H	70 V/H	30	16	50	8	1,0	0,2
Consolidación	CON3-35	30 V/H		30	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-22	140 V/H	40 V/H	30	16	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-23	140 V/H	40 V/H	30	16	50	8	2,0	0,2

TRATAMIENTO	NOMBRE	DENSIDAD (VIVI/HA)	APROVECHAMIENTOS PARA VIVIENDA			APROVECHAMIENTOS PARA OTROS USOS			
			DENSIDAD ADICIONA (VIV/HA L)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	
Mejoramiento Integral	MEI-02	70 V/H		30	7	50	3	1,0	0,0
Mejoramiento Integral	MEI-03	70 V/H		30	5	50	3	1,0	0,0
Mejoramiento Integral	MEI-04	140 V/H		30	16	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON2-13	250 V/H	50 V/H	30	12	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-14	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Consolidación	CON3-15	140 V/H	40 V/H	30	5	50	3	2,0	0,2
Consolidación	CON2-21	70 V/H	70 V/H	30	7	50	3	1,0	0,2
Desarrollo	DES-14	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-26	140 V/H	40 V/H	30	12	50	8	2,0	0,2
Desarrollo	DES-27	70 V/H	70 V/H	30	7	50	3	1,0	0,2
Redesarrollo	RED-14	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-15	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-16	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-04	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-05	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-06	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-28	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-29	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-06	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-07	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-08	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5

TRATAMIENTO	NOMBRE	DENSIDAD (VIV/HA)	APROVECHAMIENTOS PARA VIVIENDA			APROVECHAMIENTOS PARA OTROS USOS			
			DENSIDAD ADICIONA (VIV/HA L)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ALTURAS MÁXIMAS (# PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Redesarrollo	RED-09	0 V/H		No Aplica	No Aplica	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-10	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-10	250 V/H	50 V/H	30	12	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-11	250 V/H	50 V/H	30	12	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON1-12	250 V/H	50 V/H	30	12	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON3-20	250 V/H	50 V/H	30	7	50	5	3,0	0,5
Consolidación	CON1-25	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-26	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Consolidación	CON2-30	250 V/H	50 V/H	30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-13	300 V/H		30	16	50	8	3,0	0,5
Redesarrollo	RED-18	0 V/H		No Aplica	No Aplica	50	8	3,0	0,5
Desarrollo	DES-12	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-20	70 V/H	70 V/H	30	16	50	5	1,0	0,2
Desarrollo	DES-21	140 V/H	40 V/H	30	12	50	5	1,0	0,2
Desarrollo	DES-25	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-28	70 V/H	70 V/H	30	16	50	5	1,0	0,2
Desarrollo	DES-13	30 V/H		No Aplica	5	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-29	30 V/H		No Aplica	2	50	3	1,0	0,0
Desarrollo	DES-30	70 V/H	70 V/H	30	7	50	5	1,0	0,2

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – 2011.

Parágrafo 1. El índice de ocupación determinado en la tabla 38, aplica para conjuntos multifamiliares.

Parágrafo 2. Para multifamiliares aislados el índice de ocupación será del cincuenta y cinco por ciento (55%).

Parágrafo 3. Las densidades adicionales sólo podrán utilizarse para recibir derechos de construcción originados en tratamientos de conservación o mediante la integración inmobiliaria que garantice lotes mínimos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

Parágrafo 4. Para los lotes en la zona industrial entre las calles 37sur y 50sur la altura máxima podrá ser de hasta dieciséis (16) pisos para uso de servicios.

Parágrafo 5. En los casos en que la altura determinada para otros usos sea inferior a cinco (5) pisos, se permitirá ampliar esta hasta los cinco (5) pisos, sólo para usos de salud, educación y parques bibliotecas.

Parágrafo 6. Hasta tanto se formule el plan especial de la zona centro, se exigirá un parqueadero privado por cada unidad de destinación y un parqueadero para visitantes por cada tres (3) unidades de destinación. Para garantizar la accesibilidad, se deberá conformar bahía de mínimo tres punto cinco metros (3.50 m) de ancho por treinta metros (30 m) de longitud, quince metros (15 m) a cada lado del acceso. Y el acceso será por la vía de menor jerarquía.

CAPÍTULO VIII PLANES PARCIALES

Artículo 243. Definición de Plan Parcial. El Plan parcial es un instrumento de planificación complementaria e intermedia con relación al Plan de Ordenamiento Territorial, que articula de manera específica los objetivos de desarrollo territorial con los de gestión del suelo.

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 ámbito de planificación.

Artículo 244. Oportunidad de formulación del plan parcial. Los planes parciales podrán ser formulados en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 y las normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 245. Exigencia de plan parcial. Para tramitar las licencias urbanísticas y adelantar actuaciones de urbanización, construcción o subdivisión en suelo de expansión urbana, en suelo de redesarrollo y en las operaciones urbanas, será requisito previo la aprobación del Plan parcial.

Artículo 246. Excepción de exigencia de plan parcial para obras de infraestructura. De conformidad con el Decreto 2181 de 2.006, sin Plan Parcial y 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, 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 comerciales del Estado y las personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 247. Iniciativa de los planes parciales. Los proyectos de planes parciales pueden ser elaborados por entidades públicas del orden municipal o regional, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determinen las normas complementarias al presente Acuerdo.

168

Artículo 248. Procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales. El procedimiento aplicable a los Planes Parciales, se regirá por lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181/2006 y 4300/2007 y por el Código Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 249. Criterios para delimitación del área de los planes parciales. En desarrollo de lo dispuesto en la normativa nacional, la Oficina Asesora de Planeación, a solicitud de los interesados, cuando expida el acto administrativo por medio del cual se establecen los determinantes para la formulación del Plan Parcial, para la delimitación del área de planificación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

1. La topografía de los terrenos y los elementos y condiciones de la Estructura Ecológica.
2. Las características de los sistemas generales o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
3. La división predial.
4. La escala y/o complejidad de la intervención.
5. Los aspectos funcionales del área a delimitar y de las demás áreas de la zona en función de los sistemas generales.
6. Las vías construidas de la malla vial arterial, según el perfil vial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo complementen.
7. La existencia de áreas desarrolladas, con licencias vigentes o con planes parciales previamente adoptados.

Artículo 250. Áreas de manejo especial. Se definen como tales, los sectores que se localizan dentro del área de planificación del Plan parcial, pero que sus condiciones y características implican un tratamiento y reglamentación diferente a la que se propone para la generalidad del área a intervenir. El carácter especial puede corresponder a:

1. Asentamientos de origen informal que deban ser objeto de intervención a través de procesos de mejoramiento integral.
2. Las construcciones de valor patrimonial, histórico o arquitectónico, declaradas o por declarar, sin perjuicio de que pueda ser adoptado un mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo como parte del Plan parcial
3. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
4. Los inmuebles que hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del Plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
6. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, identificadas en el Plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo Plan parcial.
7. Inmuebles consolidados sometidos a régimen de propiedad horizontal, salvo que sus propietarios hubieren presentado la solicitud o se hubieren adherido a la presentada por terceros.

Artículo 251. Alcance de los planes parciales. De conformidad con lo establecido por la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, complementan o sustituyan, los Planes Parciales no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas estructurales adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollan.

No obstante, en los Planes Parciales se podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con los respectivos Planes Maestros, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal ni la integridad del espacio público; así mismo, se podrán ajustar y complementar los usos del suelo determinados como complementarios y restringidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para el ámbito del respectivo Plan Parcial.

Artículo 252. Número de unidades de actuación urbanística. El Plan parcial podrá definir el número de unidades de actuación urbanística que sean necesarias para el logro de sus objetivos, pudiendo también omitir tal definición, cuando la zona a intervenir pertenece a un único propietario, o si por intermedio de cooperación entre partícipes u otros instrumentos todos los propietarios de inmuebles han aprobado el sistema de reparto de cargas y beneficios y el cumplimiento de los objetivos de desarrollo propuestos.

Artículo 253. Áreas de cesión. El suelo correspondiente a las obligaciones urbanísticas y constructivas se aporta en la correspondiente área del Plan Parcial, para el tratamiento de redesarrollo y aplicación de operaciones urbanas. En los suelos de expansión urbana se determinarán acorde al Plan de Espacio Público.

Parágrafo. Hasta tanto se formule el Plan de Espacio Público, será la Oficina Asesora de Planeación quien defina los espacios públicos a través de los determinantes.

Artículo 254. Información complementaria. Cuando la Oficina Asesora de Planeación lo considere necesario, solicitará al interesado en la formulación de un Plan parcial, la presentación, como información adicional a la consagrada en las normas nacionales vigentes, la siguiente información urbanística, pues sus resultados pueden condicionarla estructura propuesta dentro de la intervención del territorio:

- a. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras que se consideren relevantes.
- b. Estudios de tránsito y movilidad
- c. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- d. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

170

Artículo 255. Excepción a las normas. El proyecto de Plan parcial podrá proponer excepciones a las normas urbanísticas vigentes en relación con aspectos urbanísticos y constructivos para el desarrollo de las edificaciones.

No obstante lo anterior, en ningún caso se podrá proponer excepciones a la aplicación de las normas estructurales del Plan de ordenamiento o al cumplimiento de las determinantes establecidas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 256. Área mínima para la formulación de Planes parciales en suelo de expansión urbana. Se fija como área mínima para la formulación de Planes parciales en el suelo de expansión urbana del Municipio de Envigado, cinco hectáreas (5 Ha).

En el evento que el resultado de los estudios implique la modificación en la clasificación y usos del suelo, esto deberá surtir el proceso de revisión y concertación con la autoridad ambiental competente.

Artículo 257. Área mínima para planes parciales en suelo urbano en polígonos de redesarrollo y en operaciones urbanas. Se establece como área mínima para planes parciales a ejecutar en suelo urbano en polígonos de redesarrollo y en operaciones urbanas, una hectárea (1 Ha).

Artículo 258. Incorporación de áreas urbanizadas a suelo urbano. Los predios ubicados en los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al suelo 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 259. Prohibición de parcelaciones para vivienda campestre en suelo de expansión urbana. Hasta tanto se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

CAPÍTULO IX GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 260. Propósito de la gestión territorial. La gestión territorial, entendida como la implementación de las decisiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento y las normas que lo complementen, cumple los siguientes objetivos:

1. Hacer cumplir las regulaciones urbanas que se adopten en ejercicio de la aplicación del principio de función pública del urbanismo.
2. Velar por la correcta ejecución de las obras que se realizan en aplicación de las licencias urbanísticas otorgadas por la autoridad competente.
3. Velar por el desarrollo de los proyectos estratégicos que hacen posible el desarrollo del objetivo de ordenamiento territorial en el largo plazo
4. Velar por la erradicación de la ilegalidad en el uso del suelo.

171

Parágrafo 1. Los instrumentos de gestión que se definen en los artículos subsiguientes y aquellos que se generen en nuevas normas de superior jerarquía, serán desarrollados e implementados para su debida aplicación, en las normas que desarrollen y complementen el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. La Administración Municipal tendrá un plazo no mayor a seis (6) meses, para la reestructuración de la Oficina Asesora de Planeación y la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dotándola de los recursos humanos, financieros y tecnológicos necesarios, para el desarrollo y aplicación del presente Acuerdo.

SECCIÓN 1 PLAN DE IMPLANTACIÓN

Artículo 261. Plan de implantación. El Plan de Implantación es un instrumento por medio del cual la Administración Municipal, precisa la norma específica para el desarrollo de proyectos urbanísticos y constructivos que por sus condiciones especiales, generan un alto impacto urbano en la zona donde se pretendan desarrollar y, por lo tanto, su puesta en funcionamiento hace necesaria la ejecución de infraestructura física complementaria.

El Plan de implantación tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los proyectos urbanísticos calificados como de gran impacto.

Artículo 262. Aplicación. Las actividades que requieren de Plan de implantación del que trata el artículo anterior, son las siguientes:

1. Establecimientos comerciales o dotacionales de escala barrial o regional, con un área de lote, igual o superior a mil quinientos metros cuadrados (1.500m).
2. Establecimientos cuya infraestructura física fue diseñada y construida para albergar una determinada actividad y quiera desarrollar otra permitida, pero que requiere de una infraestructura física diferente
3. Establecimientos que al momento de aprobación del presente acuerdo se encuentren destinados a uso educativo, recreativo o cultural que pretendan ser sustituidos por otra actividad diferente.

Parágrafo 1. El Plan de implantación será requisito previo para la implementación, operación o desmonte de las actividades relacionadas en el presente artículo.

Parágrafo 2. La expedición de la Resolución mediante la cual se apruebe y adopte el Plan de implantación será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de licencia urbanística ante los Curadores Urbanos.

Artículo 263. Solicitud. Podrán solicitar la adopción de Planes de Implantación, los titulares de derechos reales principales o los poseedores de los predios que sean objeto de dichos planes.

Artículo 264. Condiciones del proyecto. El Plan de implantación establecerá las condiciones que debe cumplir el proyecto en relación con:

1. La integración con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. La descripción general del proyecto, incluyendo el plan de ocupación, especificación de los usos y servicios complementarios, la volumetría, las alturas y la disposición de áreas finales, dimensionando antejardines y aislamientos.
3. El programa de áreas y usos.
4. Los índices de ocupación y construcción.
5. Las etapas de desarrollo previstas.
6. El desarrollo de los indicadores urbanos y arquitectónicos que se establecieron en la consulta preliminar.
7. Una detallada descripción de las operaciones y de las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso, las cuales se deben referir como mínimo

al mejoramiento del espacio público; desarrollo de servicios complementarios; obligaciones sobre la dotación de servicios públicos domiciliarios si se hace necesario complementar o sustituir circuitos o redes locales; condiciones de acceso peatonal y vehicular y, si fuere necesario obligaciones adicionales de parqueadero de visitantes.

8. El cronograma detallado que discrimine el plan de ejecución del proyecto y sus etapas de desarrollo.

Artículo 265. Del procedimiento para formulación y adopción del plan de implantación.

El procedimiento para elaborar, tramitar y aprobar el Plan de implantación es el siguiente:

1. Consulta preliminar. El interesado solicitará al municipio la definición de la viabilidad de la solicitud y suministrará la información básica para su formulación. Para ello el interesado informará sobre el uso que se pretende desarrollar, los servicios que se prestarán y el número de usuarios estimados.

2. Respuesta de la Administración Municipal: La Oficina Asesora de Planeación, para definir la viabilidad de la aplicación del Plan de implantación formulará consultas a la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y a la Secretaria de Transportes y Tránsito y para cada caso particular a las autoridades que tengan que ver con el tema y establecerá:

- a. La determinación del área de influencia sobre la cual se deberá realizar el diagnóstico.
- b. El señalamiento de los indicadores urbanísticos y arquitectónicos que debe suministrar el interesado para evaluar la funcionalidad del proyecto.
- c. Las afectaciones por los componentes de la estructura ecológica y los sistemas generales (vial, transporte, equipamientos, entre otros), definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la capacidad de las redes para soportar el uso.
- d. La norma del sector, acorde con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo relativo a: las áreas de actividad y definición de usos; El tratamiento urbanístico y las recomendaciones para el desarrollo del Plan de implantación.
- e. Las condiciones especiales que para el uso propuesto, sean necesarias para garantizar la mitigación de los impactos negativos que se puedan generar

3. Formulación: Constituye el estudio y la decisión sobre la adopción de la propuesta, las acciones y las actuaciones urbanísticas para el o los predios objetos del Plan de implantación. El interesado debe presentar ante la Administración Municipal un documento de diagnóstico en el que se desarrollen los diferentes aspectos establecidos en la consulta previa; la descripción precisa de las condiciones actuales del espacio público y la infraestructura de servicios públicos del sector; así como la integración con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial.

Así mismo, será necesario que se presente una descripción general del proyecto, incluyendo el plan de ocupación, especificación de los usos y servicios complementarios, la volumetría, las alturas y la disposición de áreas finales, dimensionando antejardines y aislamientos. También deben desarrollarse los indicadores urbanos y arquitectónicos que se establecieron en la consulta preliminar

El interesado debe presentar una detallada descripción de las operaciones y de las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso, las cuales se deben referir como mínimo al mejoramiento y la articulación del espacio público; el desarrollo de servicios complementarios; la adecuación o ampliación de la red vial intermedia o local y las condiciones de acceso vehicular y peatonal; la exigencia adicional de estacionamientos, si se requiere.

4. Aprobación y Adopción. Una vez estudiada la propuesta, la Oficina Asesora de Planeación se pronunciará definitivamente sobre la misma expidiendo una Resolución, en un término de treinta (30) días hábiles.

El acto administrativo mediante el cual se adopta el Plan de implantación contendrá las normas y compromisos que regirán para los predios ubicados en el área reglamentada, las consideraciones ambientales y las determinaciones sobre el manejo o reposición de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.

174

SECCIÓN 2

ANUNCIO DE PROYECTO U OBRA PÚBLICA

Artículo 266. Anuncio de proyecto. Para efectos de lo establecido por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal podrá exigir que se descuenta del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición.

Con el fin de que la ciudadanía tenga acceso a la información sobre los avalúos de referencia de los predios, el proyecto u obra que se establecerá como motivo de utilidad pública para la adquisición de los predios se adoptará por Decreto Municipal que será publicado en un diario de amplia circulación local.

Para contar con información veraz y actualizada sobre el valor comercial de los inmuebles, la Administración Municipal ordenará y contratará la elaboración de un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras.

Este avalúo podrá elaborarse a través de avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas presentes en la zona del programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos evaluadores que realicen los avalúos

individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra.

SECCIÓN 3 DERECHO DE PREFERENCIA

Artículo 267. Concepto derecho de preferencia. El artículo 72 de la Ley 9 de 1989, estableció a favor de los Bancos de Tierra, denominados por la Ley 388 de 1997 como Bancos Inmobiliarios, el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el Plan de Desarrollo, aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos a los fines establecidos en los literales b, d, e, m, n y o, del artículo 10 de la ley 9ª, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo anterior, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles ubicados en las zonas determinadas, deberán por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar al Banco Inmobiliario Municipal.

Para el efecto, el Banco Inmobiliario deberá cumplir con el procedimiento establecido en la Ley 9 de 1.989, o en la norma que la modifique o sustituya.

Parágrafo. Hasta tanto se de la creación del Banco Inmobiliario, el derecho de preferencia lo ejercerá la administración a través del Señor Alcalde, asesorado por un Comité integrado por las Secretarías de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Obras Públicas, la Oficina Asesora de Planeación y la Oficina Asesora de Jurídica.

Artículo 268. Derecho de preferencia sobre los bienes de interés cultural. Con base en lo establecido por la Ley 1185 de 2008, quien pretenda enajenar un bien inmueble de interés cultural, deberá ofrecerlo en primer término a la autoridad que haya efectuado la respectiva declaratoria.

La entidad que efectuó e inscribió la declaratoria de Bien de Interés Cultural, tendrá la primera opción para adquirir el inmueble. Esta primera opción podrá ser ejercida por cualquier entidad estatal, según coordinación que para el efecto realice la autoridad que haya efectuado la declaratoria.

La transferencia de dominio a cualquier título de bienes de interés cultural de propiedad privada deberá comunicarse por el adquirente a la autoridad que lo haya declarado como tal y en un plazo no mayor a los seis (6) meses siguientes de celebrado el respectivo negocio jurídico.

Sobre las colecciones declaradas de interés cultural no podrá realizarse su desmembramiento o la disposición individual de los bienes que las conforman, sin autorización previa de la autoridad que haya efectuado la declaratoria.

SECCIÓN 4

TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO

Artículo 269. Transferencia de potencial constructivo. Es el proceso por el cual se transfieren los derechos de edificación de un determinado inmueble ubicado en un área de emisión, a otro inmueble ubicado en un área o polígono de recepción.

La transferencia de potencial constructivo tiene como finalidad la protección de áreas urbanas de la presión inmobiliaria producto del inevitable crecimiento demográfico y desarrollo económico, orientando ese crecimiento hacia las áreas que se deseen desarrollar y evitando la destrucción de las zonas de mayor interés de conservación, compensando económicamente a los propietarios de los inmuebles a conservar, por el costo que esa conservación les significa.

176

Este sistema genera una menor rigidez en las formas de uso del suelo, y permite disminuir drásticamente el gasto público destinado a la conservación patrimonial, ya que es el sector privado el que, comprando esos derechos de edificación, le brinda a los propietarios de inmuebles o terrenos de conservación la posibilidad de mantenerlos o mejorarlos.

Artículo 270. Objetivos de la transferencia del potencial constructivo. La transferencia de potencial constructivo, permite cumplir los siguientes objetivos:

1. Conservar áreas o zonas urbanas con valor histórico arquitectónico o ambiental, de la presión a la que son sometidas como consecuencia del crecimiento y la expansión del Municipio y evitar de este modo que las mismas sean eliminadas.
2. Promover la urbanización con mayores densidades y altura de zonas que tienen las dimensiones y características ambientales y de infraestructuras potencialmente aptas para la misma.
3. Sustener la política de conservación de los inmuebles con valor histórico, arquitectónico o ambiental, otorgando compensaciones pecuniarias justas entre las distintas zonas de la ciudad.
4. Apoyar el desarrollo del mercado inmobiliario y de la construcción brindando condiciones que aúnen el incentivo, con las regulaciones que impidan la destrucción de los bienes con valor histórico, arquitectónico o ambiental y promuevan a su vez la revitalización de las áreas menos desarrolladas o más degradadas de la Ciudad.

Parágrafo. Para la transferencia de los derechos de construcción, se incluirá en el estatuto de planeación y de usos del suelo, la reglamentación y el procedimiento relacionado con las densidades aplicables a los polígonos receptores.

SECCIÓN 5 ZONAS DE RESERVA VIAL

Artículo 271. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones. Las zonas de reserva vial son las franjas de terreno necesarias para la construcción o la ampliación de las vías públicas, que deben ser tenidas en cuenta al realizar procesos de afectación predial o de adquisición de los inmuebles y en la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios.

La demarcación de las zonas de reserva vial tiene por objeto, además, prever el espacio público vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación de conformidad con el Plan de inversión y mantenimiento establecido en la presente revisión del Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen.

Corresponde al comité de infraestructura vial, con base en estudios técnicos que realice por sí mismo o través de las entidades encargadas de la ejecución de los proyectos de construcción, adecuación y mantenimiento, definir en detalle las zonas de reserva vial, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la Oficina Asesora de Planeación de para lo de su competencia.

Artículo 272. Zonas de reserva vial. Los trazados viales establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del Municipio, con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9 de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 273. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones. Corresponde a al comité de infraestructura vial, con base en estudios técnicos aprobados, las disposiciones contenidas en el programa de ejecución y en el Plan plurianual de inversiones, definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo. Los procedimientos y la determinación de los mecanismos de compensación al propietario, serán reglamentados por la Administración Municipal, en desarrollo de las previsiones contenidas en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y el presente Plan de Ordenamiento.

Artículo 274. Usos temporales en las zonas de reserva vial. En las zonas que el presente Acuerdo o el Plan vial determine como zonas de reserva, se podrán autorizar algunos usos de manera temporal, siempre y cuando sea expresamente aprobada la ocupación por la

Oficina Asesora de Planeación y la vía o el tramo de la vía no se tenga previsto ejecutar en el plan anual de obras.

Los usos que pueden autorizarse son los siguientes: Desarrollo de estructuras desmontables de bajos costos de cimentación y de infraestructura de servicios, lotes o plazas de estacionamiento de vehículos.

Parágrafo 1. Los permisos o licencias que otorguen las Curadurías Urbanas para realizar construcciones temporales se deberán ajustar al contrato de concesión de espacios que se hubiere suscrito con el solicitante de la licencia urbanística.

Parágrafo 2. Los contratos de concesión tendrán una duración máxima de cinco (5) años. No obstante, a solicitud expresa del interesado y con el lleno de los requisitos anteriores, serán renovables por períodos consecutivos de cinco (5) años.

Parágrafo 3. En todo caso, cuando durante la vigencia del permiso de ocupación del espacio público y de la licencia urbanística otorgada, la zona de reserva vial autorizada para el uso temporal sea requerida para la ejecución de obras de interés nacional, departamental o municipal, su recuperación genera dos hechos, el no reconocimiento de mejoras y la suspensión de la vigencia de los permisos y licencias otorgadas.

178

Artículo 275. Usos temporales en zonas reservadas para vías, espacio público o equipamiento colectivo. Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas reservadas para vías, espacio público o equipamiento colectivo, se podrá solicitar licencia de intervención y ocupación del espacio público, con base en las normas vigentes para el aprovechamiento con usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismo resistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

Artículo 276. De los permisos y autorizaciones para uso transitorio del suelo. La Oficina Asesora de Planeación Municipal podrá autorizar la ocupación temporal del espacio público, en predios en los que ello es posible, por constituir zonas de reserva para el desarrollo de proyectos viales, formar parte de perfiles viales o estar destinados a la conformación del sistema de espacio público urbano, en los siguientes casos:

- a. Funcionamiento de parqueaderos de vehículos.
- b. Localización de mesas y sillas de establecimientos de comidas
- c. Localización de exhibiciones para establecimientos comerciales

Parágrafo. Previo al otorgamiento de la autorización por parte de la Oficina Asesora de Planeación, deberá tramitarse la licencia urbanística correspondiente, en la que se determine la faja de reserva a intervenir y la obligatoriedad de la cesión al municipio.

SECCIÓN 6 OPERACIÓN URBANA

Artículo 277. Operación urbana. Pretende fomentar transformaciones urbanísticas y estructurales en zonas de la ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor gasto de recursos públicos. Esto implica la posibilidad de recalificar ambientes urbanos deteriorados, o áreas centrales sobre las cuales haya interés de preservación o mejorar la vialidad de una zona.

Es un instrumento de asociación entre el sector público y la empresa privada, a través del cual, ciertas intervenciones se promueven en determinadas áreas de la ciudad. El sector público diseña el proyecto, coordina la construcción de infraestructura y las formas de ocupación de esas áreas, y el sector privado aporta los recursos para la ejecución de las obras.

Los recursos obtenidos por esta operación se aplican en el propio perímetro, en desarrollo de obras de infraestructura, áreas verdes, equipamientos y, en casos especiales, en viviendas de interés social.

Las operaciones urbanas se pueden proponer tanto por el sector público como por la iniciativa privada.

SECCIÓN 7 CONSORCIO INMOBILIARIO O URBANIZACIÓN ASOCIADA

Artículo 278. Consorcio inmobiliario o urbanización asociada. Constituye un mecanismo para la gestión asociada del territorio, cuando se presenta alguna o algunas de las siguientes características:

1. Se requiere el desarrollo de proyectos estratégicos, donde las entidades públicas no son las propietarias del suelo.
2. El interés de combinar el conocimiento, experiencia y eficiencia específicas tanto del sector privado como del sector público, en determinados aspectos y procesos para combinarlos entre sí, potenciándolos.
3. La posibilidad de combinar recursos públicos y privados, para lograr economías de escala. Ejemplo de este caso son las Empresas de Economía Mixta creadas para desarrollos de proyectos.
4. El interés de combinar la utilización de instrumentos de gestión reservados al ámbito de lo público, junto con herramientas de gestión privada que posean ventajas, logrando así la generación de importantes sinergias. Ejemplo de esto, consiste en poder combinar instrumentos de intervención en el suelo –gestión pública- junto con la utilización de encargos fiduciarios –gestión privada-, para el manejo eficiente de los recursos.

Los convenios o consorcios urbanísticos, aunque no se encuentran expresamente establecidos por la legislación colombiana, pueden ser utilizados como mecanismo de gestión asociada del territorio, en aplicación del artículo 4 de la Ley 388 de 1997. Los convenios deberán quedar debidamente firmados y formalizados.

Artículo 279. Definición de Urbanización asociada. Consiste en una forma de urbanizar entre el poder público y la iniciativa privada que busca la promoción de inversiones urbanas en áreas no provistas de infraestructura sobre las cuales pesa una presión de ocupación.

Los convenios urbanísticos pueden ser definidos como los compromisos asumidos por la administración y otras personas, público o privado, que tienen por objeto la colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Estos convenios tienen por finalidad materializar el acuerdo al que hayan llegado las partes involucradas en un proyecto de intervención urbana, facilitando la gestión y mitigando los impactos negativos que una determinada intervención pueda generar.

El artículo 36 de la Ley 388 de 1997, permite el desarrollo de esta clase de acuerdos al establecer de manera genérica que las actuaciones urbanísticas de parcelación, edificación y urbanización pueden ser desarrolladas directamente por entidades públicas o mediante formas de asociación entre el sector público y el sector privado.

SECCIÓN 8 OPERACIONES INTERLIGADAS

Artículo 280. Operaciones interligadas. Implica la concesión onerosa de excepciones a la normativa vigente, en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997. Las operaciones interligadas pretenden:

1. Captar recursos para destinarlos al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social en sus diferentes modalidades
2. Brindar alternativas para omitir excesiva reglamentación, detallista que en muchas ocasiones se convierte en obstáculo para el desarrollo local.

Las operaciones interligadas representan una flexibilización puntual de la legislación urbanística que acaba por proporcionar su supervivencia, postergando una revisión más profunda, buscando en todo caso, el cumplimiento de los objetivos de desarrollo contenidos en las normas estructurales del Plan de ordenamiento.

La aplicación de este instrumento de gestión está sujeta, tanto al análisis urbanístico como al análisis financiero de la propuesta, análisis y propuesta que para gozar de plena valide y ser oponible a terceros, debe ser estudiada previamente por una Comisión mixta reglamentada por la Administración Municipal.

Para garantizar la transparencia y la legitimidad de la operación, la Administración Municipal realizará una divulgación de las operaciones acordadas y presentará informe semestral de ejecución al concejo municipal.

Parágrafo. Las operaciones interligadas sólo serán aplicables a las zonas de mejoramiento integral.

SECCIÓN 9 BANCO INMOBILIARIO

Artículo 281. Banco Inmobiliario. Autorízase al señor Alcalde, en un término no mayor de seis (6) meses para la creación, estructuración y puesta en marcha del Banco Inmobiliario Municipal, de carácter público, autónomo y descentralizado en los términos y condiciones que establecen las normas vigentes, en especial, la Ley 09 de 1989 y la ley 388 de 1997.

SECCIÓN 10 FONDO DE COMPENSACIÓN Y DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 282. Fondo de compensación y espacio público. La Administración Municipal a través del banco inmobiliario, establecerá los mecanismos de carácter financiero, para recibir los pagos en dinero de las obligaciones urbanísticas por zona verde pública y equipamiento colectivo, objeto de compensaciones, de que tratan las normas vigentes.

181

Este mecanismo tendrá como finalidad principal el financiar la creación y dotación de espacio público con criterio de equidad. Los dineros se invertirán en las zonas del municipio, que de acuerdo a los planes de espacio público y de equipamiento colectivo.

Parágrafo 1. Los procedimientos administrativos, manejo y operación de este mecanismo financiero serán reglamentados por el Alcalde; en todo caso, los recursos provenientes de estos pagos y compensaciones no ingresarán a las cuentas de fondos comunes del Municipio.

Parágrafo 2. Hasta tanto sea creado el banco inmobiliario y constituido el fondo de compensación y de espacio público, la Administración Municipal creará un rubro presupuestal con destinación específica para recibir los recursos provenientes de estos conceptos.

SECCIÓN 11 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Artículo 283. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y en la Ley 388 de 1997, 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 de las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Los planos Plusvalía 01, 02,03 muestran los polígonos objeto de ésta, por cambios en la clasificación del suelo, cambios en los usos del suelo y por un mayor aprovechamiento del suelo, respectivamente.

La reglamentación de este tributo se encuentra incorporada en el Estatuto de Rentas Municipales, Acuerdo 062/2008.

Parágrafo 1. En las zonas donde se den los hechos generadores de Plusvalía, esta empezará a aplicarse desde el día siguiente a la aprobación de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. Dentro de las licencias que se radiquen en legal y debida forma en las Curadurías Urbanas, se deberá dejar expresa constancia de la obligación del pago de Plusvalía, mientras llegan los avalúos para el cálculo de ella

Parágrafo 2. El pago de la Plusvalía se hará temporalmente a una cuenta especial que se incorporara al presupuesto municipal con destinación específica. Una vez creado el banco inmobiliario los dineros ingresarán a este con destinación acorde a la legislación vigente.

Parágrafo 3. Las zonas sometidas a la figura de plan parcial, donde se de un hecho generador de plusvalía serán objeto del respectivo cobro. Se exceptúan de ello, los proyectos de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario.

182

SECCIÓN 12 ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 284. Adquisición y expropiación de inmuebles. Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388/1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

Cuando la Administración Municipal decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Oficina Asesora de Planeación municipal.

SECCIÓN 13 CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

Artículo 285. Sistema de contribución de Valorización. El sistema de la contribución de Valorización es el conjunto de normas y procedimientos que permiten la ejecución de proyectos de interés público, utilizando la contribución de Valorización como mecanismo de financiación total o parcial del mismo.

Artículo 286. Estatuto de Valorización. Para el Municipio de Envigado, constituye norma específica del procedimiento de financiación por el Sistema de Valorización, el Estatuto Municipal de Valorización adoptado mediante Acuerdo 043/2007, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

CAPÍTULO X DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 287. Concepto de urbanización. Urbanización es el proceso mediante el cual se ejecutan obras en uno o varios predios localizados en suelo urbano, que hacen posible la creación de espacios públicos y privados, así como la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con las decisiones que se han adoptado a través del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías necesarias para su adecuada vinculación a la malla urbana. Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, o no tengan la capacidad suficiente para soportar su desarrollo.

Parágrafo. Los programas de carácter institucional y equipamientos educativos, de salud y recreativos que deban iniciar un proceso de urbanización, tendrán su reglamentación especial dependiendo de la zona de tratamiento, del uso y de los requerimientos específicos para su adecuado funcionamiento.

Artículo 288. Ámbito de aplicación. Las propuestas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en zona urbana y en las áreas de expansión urbana, cuando el Plan parcial no adopte propuestas especiales para su desarrollo.

Artículo 289. Modalidades de urbanización. Para regular la forma de realización y las obligaciones urbanísticas exigibles a los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes modalidades:

1. Según la forma de realización del proceso de construcción de las obras.

Urbanización de loteo: Proceso mediante el cual en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se subdivide en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.

Por construcción simultánea: Desarrollo, mediante un programa paralelo en el tiempo, de obras de urbanismo y construcción de edificaciones, el cual podrá

desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.

Urbanización y construcción por etapas: Mediante la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General, un proyecto total se subdivide para efectos constructivos, desarrollo que en todo caso debe ajustarse a los procedimientos establecidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Por el uso predominante.

Urbanización residencial: Corresponde a la modalidad de loteo o a la construcción de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios. Dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.

Urbanización comercial y de servicios mercantiles: Comprende la modalidad destinada a la construcción de edificaciones propias para la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.

Urbanización industrial: Corresponde a los proyectos que se destinan a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios, conforme a las definiciones y categorías del uso adoptadas en el presente Acuerdo.

Urbanización de uso mixto: Son aquellas destinadas a la construcción de edificaciones para dos o más tipologías de uso compatibles.

Parágrafo. Todo proceso urbanístico a desarrollar en el Municipio de Envigado requiere de la respectiva licencia de urbanización como requisito previo al inicio de obras.

Artículo 290. Aspectos generales para la urbanización. Para el proceso de urbanización se regularán los aspectos relativos a la conservación del ambiente, a las condiciones físicas de infraestructura vial, de los servicios públicos básicos, el espacio público, los equipamientos y las obligaciones urbanísticas.

Artículo 291. Criterios ambientales para los desarrollos urbanísticos. Todo proyecto de urbanización debe tener en cuenta los siguientes aspectos asociados con el medio natural y la conservación del espacio público:

1. Se deberán respetar los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua definidos en las normas generales de este Acuerdo, y aquellos que sean adoptados posteriormente como resultado del desarrollo de estudios específicos.
2. Se deberán considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio entre el funcionamiento de la actividad o del uso del suelo permitido y su entorno.

3. Será necesario revisar y considerar las situaciones de amenaza o riesgo que deben ser mitigadas o controladas, en el proceso constructivo.
4. Se deberá articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, con la estructura existente de espacio público, de acuerdo con las determinaciones que se toman en el presente Acuerdo y las normas que lo desarrollen y complementen.

Artículo 292. Vías en los desarrollos urbanísticos. El sistema vial municipal será programado y desarrollado técnicamente por el Municipio de acuerdo con las prioridades establecidas en el Presente Acuerdo, el Plan vial municipal y el Plan de movilidad sostenible que se adopte. Para su ejecución se adelantarán las acciones pertinentes tendientes a reservar los predios necesarios para el desarrollo de la malla vial.

La ejecución de las vías colectoras y de servicios, considerados los componentes intermedios y locales del sistema vial, constituyen parte de las obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador, quien deberá ejecutar las obras y cederlas al municipio, en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 293. Vinculación a la malla urbana. Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación.

Parágrafo. Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

Artículo 294. Andenes y antejardines. Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto.

Los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones serán los especificados por las normas complementarias que se expidan por parte de la Administración Municipal.

Artículo 295. Construcción de andenes. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote, de acuerdo con las condiciones y características establecidas en la

presente normativa, las normas complementarias que posteriormente se adopten y las decisiones que queden contenidas en el Plan de espacio público.

Artículo 296. Prohibición de la utilización de los antejardines y andenes. En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos y las actividades económicas que impidan la movilidad peatonal.

Artículo 297. Redes de servicios públicos. Las redes que deben construirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública y su ejecución será responsabilidad del urbanizador.

Podrá autorizarse, de manera excepcional el desarrollo de estas redes a través de zonas comunes o áreas privadas; en todo caso, queda prohibido el desarrollo de edificaciones en los predios por los que atraviesan esta redes y será responsabilidad de los particulares que se benefician de ellas, su mantenimiento y cuidado.

CAPÍTULO XI CONCEPTO DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 298. Concepto de desarrollo urbanístico y construcción. El desarrollo urbanístico comprende las actuaciones urbanísticas realizadas por personas naturales o jurídicas, de carácter público, privado o mixto, tendientes a generar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destinos a usos urbanos de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

El desarrollo por construcción comprende las actuaciones urbanísticas realizadas por personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, encaminadas a la construcción de todo tipo de edificios o inmuebles, adiciones, reformas o adecuaciones a las edificaciones existentes.

Artículo 299. Disposiciones generales. Las exigencias sobre construcción consultarán los aspectos que a continuación se determinan, mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las edificaciones para el funcionamiento de las actividades relacionadas con los usos a los cuales serán destinadas.

1. Los relacionados con el medio ambiente y el espacio público.
2. Los referentes a la habitabilidad en las edificaciones.
3. Los relacionados con la infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones.
4. Los que se relacionan con la accesibilidad, la seguridad física, y su funcionalidad.

Artículo 300. Normas relacionadas con el medio ambiente y el espacio público. Las edificaciones deben cumplir con los parámetros para la generación del espacio público y con las disposiciones ambientales señaladas en normas superiores, el presente Acuerdo, y las normas reglamentarias o complementarias del mismo.

Artículo 301. Criterios ambientales para los desarrollos urbanísticos. Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público que deben ser tenidos en cuenta para el desarrollo de proyectos urbanísticos, son los siguientes:

1. Respetar los retiros de quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico, conforme a lo dispuesto en la presente normativa.
2. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. Respetar las áreas determinadas como suelos de protección, el ambiente y el espacio público, con base en las normas constructivas que para el efecto se adopten.
5. Articular, cuando ello sea posible, las áreas o zonas destinadas al uso público generadas por la intervención urbana, con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

Artículo 302. Seguridad en los procesos de construcción. Todo proyecto constructivo que pretenda desarrollarse en el Municipio, deberá cumplir con las disposiciones nacionales, sobre seguridad de las construcciones y las disposiciones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento y sus normas complementarias o reglamentarias.

Artículo 303. Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones. Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad, accesibilidad, habitabilidad y calidad ambiental, conforme a las disposiciones nacionales vigentes y a la normativa que sea expedida por la Administración Municipal.

Artículo 304. Iluminación y ventilación. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos.

Se exceptúan de esta exigencia las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios, las cuales deberán dejar las áreas libres que sean exigibles de acuerdo con la actividad que se desarrolle en dicho establecimiento, y las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación. Estas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

En las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial o de servicios, se podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Los espacios principales en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos. Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas complementarias que sean expedidas en desarrollo de las disposiciones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento.

CUARTA PARTE COMPONENTE RURAL

Artículo 305. De las categorías en suelo rural. Para efectos de lo previsto en los artículos siguientes, se establecen como categorías de suelo rural, las de protección y las de desarrollo restringido, graficadas en el plano RF-01.

TÍTULO I CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Artículo 306. Categoría de protección del suelo rural. Serán objeto de protección y desarrollo restringido los predios o inmuebles que se encuentren localizados en alguna de las siguientes áreas:

1. Áreas de conservación y protección ambiental, incluyendo las áreas de reserva forestal (Reserva Forestal Protectora del Nare) y las áreas de especial importancia ecosistémica, definidas en el presente Acuerdo.
2. Áreas para la explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
5. Áreas de amenaza y riesgo alto.

Artículo 307. Alcance de la determinación de categoría de protección del suelo rural. La determinación de las categorías de protección en suelo rural, pretende conservar la estructura ecológica que ha sido definida y delimitada cartográficamente con base en diferentes estudios técnicos y directrices de carácter nacional, regional y local. En el suelo rural los aspectos ambientales tendrán prevalencia sobre los usos que se determinan en el presente Plan de Ordenamiento.

Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.

CAPÍTULO I AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 308. Definición. Se clasifican como tales, el sistema de áreas protegidas del Municipio ubicadas en el suelo rural. Estos componentes constituyen el soporte territorial de la biodiversidad y los procesos ecológicos sostenibles.

Artículo 309. Áreas de especial importancia ecosistémica: La función ecológica del suelo rural, se deriva principalmente del hecho de que en el suelo clasificado como tal están localizados los espacios y recursos naturales que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos principales, así como el patrimonio natural de valor escénico y paisajístico. Se clasifican como de especial importancia ecosistémica las siguientes zonas:

1. Los retiros y rondas ambientales de todas las quebradas, humedales, nacimientos y cuerpos de agua localizados en el territorio rural.
2. Retiro a estructuras hidráulicas.
3. Los suelo localizados por encima de la cota 2.700 msnm.
4. Los bosques naturales localizados en los límites de las veredas de Las Palmas, Perico y Pantanillo.
5. El territorio denominado Arví en el POMCA del Aburrá, ubicado en la parte superior de la vereda Santa Catalina.
6. El Alto de la Romera determinado en el POMCA del Aburrá, ubicado en la parte alta de la vereda El Vallano en límites con los Municipios de Caldas y Sabaneta.
7. El cerro San Fernando (conocido en el municipio de Envigado como cerro Astilleros),
8. Los sitios conocidos como La Morena, Manantial, La Catedral, Chorro Frio, Parque el Salado, El Ojo de Sal, Charco Azul, las Cuevas del Higuérón, la Cueva del Indio y el Salto del Ángel.
9. Los predios adquiridos mediante la aplicación del art. 111 de la Ley 99 de 1993.

Artículo 310. Objetivos de la clasificación como áreas de especial importancia ecosistémica. La determinación de un predio o sector como área de especial importancia ecosistémica persigue los siguientes objetivos:

1. Proteger la estructura ecológica con su fauna y flora característica y con algunos elementos endémicos.
2. Conservar y restaurar las funciones, los valores y los servicios ambientales que estos sectores prestan a los habitantes urbanos y rurales de Envigado y de los municipios aledaños.
3. Propender por la regulación de los intercambios biológicos y energéticos necErios, para mantener o restaurar la estructura ecológica funcional municipal.
4. Conservar el papel de los ecosistemas como reguladores hidrológicos en la circulación regional del agua, asegurando su calidad, cantidad y regularidad, para el Valle de Aburrá y el Valle de San Nicolás.
5. Conservar los bosques como barrera natural de control de procesos de desestabilización de los terrenos.
6. Fomentar el valor paisajístico y de identidad cultural que representa la estructura natural del municipio para sus habitantes, visitantes y transeúntes.
7. Brindar espacios de recreación pasiva y esparcimiento para la contemplación del paisaje del municipio y de ambientes naturales.
8. Fomentar la investigación y educación en áreas intervenidas o alteradas, para de este modo ayudar a generar conocimiento del entorno natural y dar alternativas de restauración de ecosistemas intervenidos.
9. Recuperar las zonas degradadas, restaurar las condiciones del suelo y prevenir fenómenos que causen alteraciones significativas al ambiente.

10. Ordenar y orientar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y la protección de los valores geomorfológicos, hidrológicos, biológicos, ecológicos y paisajísticos presentes en las zonas de especial importancia ecosistémica, que puedan ser apropiados y disfrutados en forma sostenible.

Artículo 311. Restricción de actuaciones urbanísticas y de actividades en áreas de especial importancia ecosistémica. En el área de especial importancia ecosistémica está restringida la construcción de viviendas o la ampliación de las existentes y está prohibido el desarrollo de actividades económicas que impliquen el cambio en el uso del suelo o la variación definitiva de su vocación forestal.

Artículo 312. Objetivos. Las decisiones contenidas en el presente Acuerdo en relación con las intervenciones autorizadas en las áreas de especial importancia ecosistémica, buscan el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Fortalecer la coordinación interinstitucional para lograr su eficiente protección.
2. Establecer los parámetros regulatorios para el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales del área.
3. Sustituir el uso agrícola no tradicional por el uso agroforestal y propiciar plantaciones forestales en áreas degradadas, así como el desarrollo regulado de actividades tradicionales.
4. Desarrollar procesos de aprovechamiento de los recursos forestales no maderables.
5. Coadyuvar al desarrollo de la actividad turística mediante el aprovechamiento sustentable del potencial paisajístico y de los recursos naturales existentes en el área.
6. Propiciar el progresivo cambio de usos no compatibles hacia aquellos más acordes con el objetivo fundamental de protección y conservación ambiental.
7. Implementar programas para la educación y participación de la población en la conservación y protección del ambiente y de los recursos naturales.

Artículo 313. De las medidas de conservación. De acuerdo con las disposiciones nacionales vigentes, las intervenciones que se efectúen en las zonas o sectores definidos en el presente Acuerdo como áreas de conservación y protección ambiental, deberán garantizar el desarrollo de las medidas de conservación y protección con el propósito de:

1. Consolidar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, hídricos, bióticos y culturales presentes en estos sectores del territorio municipal.
2. Desarrollar usos compatibles con los objetivos de las áreas de conservación y protección identificando el potencial y demanda de los recursos naturales existentes en el área.

3. Fomentar en los habitantes de la zona rural, la participación activa en la implementación de las medidas de conservación y protección y compromiso en el proceso de gestión ambiental del territorio.

Artículo 314. Área de Reserva Forestal. Por la regulación que se ejercía desde ladera oriental del Valle de Aburrá sobre los caudales de importantes quebradas tales como, la Santa Elena, Piedras Blancas, La Honda y Las Palmas, así como por el alto potencial recreativo y cultural que ofrecía a los habitantes del valle de Aburrá y del Valle de Sn Nicolás, la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo de los Recursos Naturales Renovables – INDERENA, mediante Acuerdo No. 0031 noviembre de 1970, declaró y reservó como “Zona Forestal Protectora” un área ubicada en jurisdicción de los municipios de Medellín y Guarne, comprendiendo dentro de este territorio una porción de suelo en las veredas Las Palmas, Pantanillo y Perico del Municipio de Envigado.

El presente Acuerdo acoge la delimitación de la zona Forestal protectora que efectuaron las autoridades competentes, con base en el documento técnico denominado “caracterización y propuesta para la zonificación de la zona forestal protectora declarada, reservada mediante acuerdo 0031 del 20 de noviembre de 1970 por el INDERENA y aprobado por el ministerio de agricultura a través de la Resolución no 024 del 26 de febrero de 1971”, y la Resolución 1510 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que reglamenta la Reserva Nare.

El área de reserva forestal protectora que se ubica dentro del territorio municipal equivale a 321.09 hectáreas y se incorpora en el Plano RF-10.

Artículo 315. Características y condiciones del área de reserva forestal. El Acto Administrativo por medio del cual se delimita la reserva forestal protectora del Rio Nare, expedido por el Gobierno Nacional, adopta el plan de manejo de la misma, como instrumento a través del cual se efectúa la planificación, zonificación y se establece el régimen de usos del suelo que garantiza su adecuada conservación y protección.

Parágrafo 1. Hasta tanto la autoridad ambiental no defina la Unidad Mínima de subdivisión predial y las áreas que deben cumplir función amortiguadora, no se determinan densidades para los predios localizados dentro del área delimitada como parte de la Reserva Nare.

Parágrafo 2. Las decisiones que adopte la autoridad ambiental en ejercicio de las facultades otorgadas por la Resolución 1510 de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, serán incorporadas al presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 316. Objetivos. Las medidas que se adoptaron en la Resolución 1510 de 2010 y en el Plan de Manejo de la zona de reserva forestal, buscan el cumplimiento de los siguientes objetivos

1. Proteger, conservar y restaurar los ecosistemas andinos y subandinos que aún existen en la zona.
2. Proteger las subcuencas hidrográficas que conforman la cuenca del Río Nare, dentro del Área de Reserva Forestal Protectora a fin de garantizar la calidad y cantidad de los flujos hídricos hacia los embalses de Piedras Blancas y La Fe.
3. Proteger las áreas de recarga de acuíferos, a fin de asegurar el suministro de agua de las poblaciones que se abastecen de ellas.
4. Proteger el hábitat de especies de flora y fauna existentes en el área que se encuentran en algún grado de amenaza, se encuentran vedadas o que son endémicas de la región, tales como el *Quercus humboldtii* (Roble de tierra fría), *Couepia platycalyx* (Culefiero), *Licania cabrerae*, *Licania salicifolia*, *Dicksonia sellowiana* (Helecho arbóreo o sarro), *Talauma espinalii* (Magnolio de monte o almanegra), *Cedrela montana* (Cedro de montaña o cedro de tierra fría o), *Meliosma antioquiensis*, entre otras.
5. Constituirse en escenarios propicios para el desarrollo de actividades de educación ambiental, recreación pasiva, ecoturismo y el esparcimiento, especialmente enfocada a resaltar la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se derivan.
6. Contribuir a la conservación de la zona de patrimonio arqueológico de la nación, históricamente establecida en este territorio entorno a los pobladores antiguos y sus costumbres.
7. Contribuir a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, en el marco de la estrategia de gestión SIRAP Parque Central de Antioquia.

CAPÍTULO II

AREAS DE EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES

Artículo 317. Alcance. Se identifican como tales, las zonas que permiten el desarrollo de actividades de explotación de los recursos naturales.

El manejo y régimen de usos de estas áreas se orientan al fomento de la productividad y rentabilidad de los procesos, tecnificando y optimizando el aprovechamiento, de modo acorde con la capacidad de carga identificada, para elevar el nivel de vida de las comunidades locales.

Artículo 318. Objetivo. El objetivo en estas áreas es el mantenimiento de su uso incrementando el aprovechamiento productivo y el incentivo de actividades rurales de explotación de los recursos naturales, en especial los agroforestales de acuerdo con procesos de planeación integral, pero considerando al mismo tiempo la necesidad de determinar instrumentos de control que eviten los impactos ambientales que se derivan de la actividad productiva.

Artículo 319. Estrategia. El mantenimiento de las actividades agroforestales, se constituye en una estrategia para garantizar la conservación de las características naturales de la zona, de tal manera que se protejan las condiciones ecosistémicas y la oferta de bienes y servicios ambientales asociados a ella.

Parágrafo. La Administración Municipal, mediante procesos de acompañamiento, buscará mejorar los procesos productivos e implementar prácticas de producción limpia.

Artículo 320. Explotación de materiales. Corresponde al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción. Al interior de dicha zona se incluyen los frentes activos o zonas de explotación, así como las zonas de potencial minero. A continuación se identifican los títulos mineros, y en el plano GD-07, se identifica su ubicación.

Tabla 39. Títulos mineros.

Expediente	Fecha contrato	Titulares	Minerales	Duración total años
H6378005	23/06/2005	Ricardo Mejía	Arena, Grava	4
M29011	22/02/1994	Jesús María Gómez	Materiales de Construcción	4
C565005 Se registra en el Municipio de Envigado en el catastro minero pero está localizado en el Municipio del Retiro.	22/02/1994	Gustavo Vélez	Materiales de Construcción	34
T272005	22/02/1994	Gloria María Valencia	Cromita	35
KG8-15141	08/07/2009	Ingetierras de Colombia Limitada	Otras Rocas Metamórficas Para Construcción y Talla Ncp	SOLICITUD
LFU-11041	30/06/2010	Sin Información	Materiales de Construcción	SOLICITUD

Fuente: Ministerio de Minas, Ingeominas, 2010

Parágrafo. La actividad minera, está regulada por la ley y la información presentada en el presente Acuerdo, es una compilación de lo que se registra en el Catastro Minero.

CAPÍTULO III

ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL.

Artículo 321. Alcance. Esta categoría, incluye 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 397/1997, 1185/2008 y el Decreto 763/2009 que se identificaron en el componente general del plan de Ordenamiento Territorial, incorporados en el plano RF-11.

Se identifica dentro de esta categoría el Inmueble donde se ubica La Comunidad Terapéutica en la vereda Las Palmas.

Parágrafo. Los bienes de Interés Cultural, que hoy no estén reconocidos como tales, deberán cumplir para su declaración con los mismos parámetros establecidos para los bienes inmuebles de interés cultural del suelo urbano establecidos en el Artículo 109 del presente Acuerdo y en las normas de superior jerarquía.

Artículo 322. Niveles de intervención. La intervención en las áreas o inmuebles declarados como patrimonio cultural estará sujeta a las decisiones que se incorporen en el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial que se adopte.

195

CAPÍTULO IV

ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Artículo 323. Dentro de esta categoría se localizan las zonas y los sitios donde se ubican infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos. Se identifican como tales, las siguientes infraestructuras cuya ubicación puede consultarse en el plano RF-10:

1. Plantas de tratamientos de aguas.
2. Captaciones de agua, acueductos veredales y comunales.
3. Tanques de almacenamiento.
4. Líneas de conducción de alta tensión.
5. Subestación de energía de la vereda las Palmas, Santa Catalina.

Artículo 324. Caracterización de residuos sólidos en la zona rural. El municipio de Envigado, destinará recursos en el corto plazo, para realizar la caracterización de los residuos sólidos en la zona rural, el cual servirá como insumo al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

Artículo 325. Estudio de vulnerabilidad de fuentes abastecedoras de acueductos veredales. La Administración Municipal en el corto y mediano plazo, elaborará el estudio

de vulnerabilidad de las fuentes abastecedoras de los acueductos veredales, el cual se incorporará al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del Municipio Envigado.

CAPÍTULO V ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.

Artículo 326. Zonas de amenaza y riesgo. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

Las áreas de amenaza y riesgo se identifican en el componente general del presente Plan de Ordenamiento y en el documento técnico de soporte

TÍTULO II CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL

Artículo 327. Definición. Se define como desarrollo restringido la intervención en los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección de que tratan los artículos anteriores y que reúnan condiciones para la ubicación de núcleos de población rural, localización de actividades económicas y dotación de equipamientos comunitarios.

Artículo 328. Áreas de desarrollo restringido. Se clasifican como desarrollo restringido:

1. Suelos Suburbanos, incluyendo los Corredores viales suburbanos.
2. Los centros poblados rurales.
3. Áreas de parcelación para vivienda campestre.

CAPÍTULO I DEL SUELO SUBURBANO

Artículo 329. Determinación del suelo suburbano. El suelo suburbano incorpora parte de las siguientes veredas: El Vallano, Perico, Pantanillo y Palmas. Forman también parte de esta categoría los corredores viales suburbanos, El corredor de la vía Envigado – Alto de las Palmas, el corredor de la vía Alto de las Palmas – Retiro y el corredor Alto de las Palmas Aeropuerto de Rionegro y Vía Medellín – Alto de Las Palmas, todos estos referenciados en el plano No. RF-01;

Artículo 330. De los usos en suelo suburbano. En los suelos suburbanos se establecen las categorías de usos principal, complementario y restringido, contenidos en la tabla 41.

Artículo 331. De los corredores viales suburbanos. Hacen parte del suelo suburbano, los corredores viales suburbanos, asociados a las vías de primer y segundo orden, con un ancho de cien metros (100 m.) a cada lado de la vía, excepto la vía Variante las Palmas –

Aeropuerto que será de doscientos metros (200 m). Todos los anteriores medidos a partir del borde exterior del retiro obligatorio o de las áreas de exclusión de que tratan la ley 1228 de 2008 y el decreto 4066 de 2008, que para las vías de primer orden es de sesenta metros (60 m) y para las de segundo orden de cuarenta y cinco metros (45 m).

Tabla 40. Dimensión de los Corredores viales Suburbanos

Corredores Viales Suburbanos	Ancho De Corredor Vial Suburbano A Cada Lado
Vía Variante Las Palmas – Aeropuerto	200 m.
Vía alto de Las Palmas – El Retiro	100 m.
Vía Envigado - Alto de Las Palmas	100 m
Vía Medellín – Alto de Las Palmas	100 m.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación – Municipio de Envigado 2010

Artículo 332. De los usos. En los corredores viales suburbanos se establecen los usos principales, complementarios y restringidos determinados en la tabla 41.

Parágrafo. Los aislamientos laterales y posteriores de las edificaciones, contra los predios colindantes a los corredores viales suburbanos, no podrán ser menores de diez metros (10m).

Artículo 333. De la unidad mínima de actuación. De conformidad con las definiciones contenidas en el artículo 1 del Decreto 3600/2007, la unidad mínima de actuación, es la superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que 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.

Para el Municipio de Envigado se determina como unidad mínima de actuación, cinco (5) hectáreas.

Parágrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, la construcción 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 334. Aplicación de la unidad mínima de actuación. La unidad mínima de actuación se aplica en la ejecución de las obras de parcelación, del predio o predios que la conforman 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.

Artículo 335. De las actuaciones en predios colindantes con áreas inferiores a la unidad mínima de actuación. Para aquellos predios colindantes que no alcancen a conformar el área establecida como Unidad Mínima de Actuación, por encontrarse rodeados de predios desarrollados, con licencias de parcelación vigentes, o con limitaciones al dominio que impidan su integración a procesos de parcelación o construcción, y en consecuencia no puedan tramitar la licencia de parcelación, se permitirá la subdivisión, garantizando la densidad establecida para la zona donde se ubique el predio.

CAPÍTULO II DE LA UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL

Artículo 336. Definición de la Unidad de Planificación Rural. Se define como un instrumento de planificación de escala intermedia, que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial para el suelo rural.

Artículo 337. Del contenido de la unidad de Planificación rural. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:

198

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios.
5. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
6. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido.
7. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado para determinar el efecto de la plusvalía de conformidad con el capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.

La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con las determinantes para su formulación que hubieren sido expedidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal

Artículo 338. Formulación y adopción de las unidades de planificación rural. Las unidades de planificación rural podrán ser formuladas por las autoridades de Planeación Municipal o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, mediante Decreto del Alcalde Municipal.

CAPÍTULO III CENTROS POBLADOS RURALES

Artículo 339. Delimitación de los centros poblados rurales. Los centros poblados rurales son los asentamientos rurales nucleados, con vivienda concentrada, que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

El espacio delimitado como centro poblado rural comprende el asentamiento actual. En esta categoría se incluyen los siguientes asentamientos, que se grafican en el plano RF-01, y que se delimitan en el Anexo 1.

1. El Chinguí (vereda El Escobero)
2. El Cristo (vereda El Vallano)
3. La Última Copa (vereda El Escobero)
4. Arenales (vereda El Vallano)
5. Las Palmas (vereda Las Palmas)

Artículo 340. Prohibición de parcelación, subdivisión y construcción en centros poblados rurales. En los centros poblados rurales no se permite la parcelación, la subdivisión, ni la construcción de vivienda nueva.

Parágrafo. Se exceptúa de esta prohibición el Centro Poblado rural de las Palmas, donde se construirán sesenta (60) viviendas, incluidas en el Plan de Desarrollo “*avancemos con toda seguridad*”, aprobado mediante Acuerdo municipal 025 de 2008.

CAPÍTULO IV ÁREAS DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 341. De las áreas de parcelación para vivienda campestre. Constituyen estas áreas las ubicadas dentro del suelo rural, en las cuales se permite el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre. Su representación gráfica se determina en el plano RF-01.

TÍTULO III ESPACIO PÚBLICO RURAL

Artículo 342. Constitutivos artificiales rurales. Conforman los sistemas constitutivos artificiales rurales, el sistema vial y de transporte, el sistema de centralidades rurales, el conjunto de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como los parques, plazas, espacios cívicos, miradores y equipamiento rurales y los sistemas de servicios públicos domiciliarios rurales. En el plano RF-07, se grafica el espacio público rural; en el plano RF-08, se grafica el equipamiento rural.

CAPÍTULO I SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 343. Objetivos. El sistema vial rural, como componente del sistema de espacio público pretende el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Reforzar la conexión local al interior de la zona rural y en su relación con la zona urbana del Municipio, como elemento que favorece las relaciones sociales y económicas y en pro del mejoramiento de la calidad de vida de la población rural.
2. Reforzar la conexión regional, con los municipios colindantes, para favorecer el sistema de relaciones espaciales y funcionales.
3. Asegurar la conexión vial de las áreas con alto potencial agrícola es decir que cuentan con Alta Capacidad de Carga, para garantizar flujos adecuados de abastecimiento, mercadeo y comercialización.

Artículo 344. Conformación. El Sistema Vial está conformado por la red vial que comunica los asentamientos humanos entre sí, con el Municipio y la región. En el territorio rural, se definen tres (3) tipos de vías: Principales, Secundarias y Terciarias, que se grafican en el plano RF-09.

Las vías principales cruzan el territorio rural al comunicar el Municipio con los municipios vecinos, y fue definido en el componente general del presente Plan de Ordenamiento, las vías secundarias y terciarias, que comunican las áreas rurales con vías principales, se

determinarán para cada intervención a solicitud del interesado de desarrollar procesos de parcelación y construcción, de conformidad con la malla vial rural proyectada.

Artículo 345. De la vinculación al sistema vial existente o proyectado. Los desarrollos por parcelación o construcción que se ejecuten en el suelo rural, deberán quedar vinculados al sistema vial público o a través de servidumbre de tránsito, cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el Plan Vial municipal, acorde con la información que sea entregada por la Oficina Asesora de Planeación.

Parágrafo. Para el desarrollo de proyectos destinados a parcelación para vivienda campestre, se requerirá en todos los casos que el proyecto garantice 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, que sean de dominio público.

CAPÍTULO II SISTEMA DE CENTRALIDADES

201

Artículo 346. Centralidades rurales. Las Centralidades rurales se ubican, identifican y se grafican en el plano GF-02 y son las siguientes:

1. **Santa Catalina.** Conformada alrededor de la Iglesia del Chocho.
2. **Pantaniillo.** Conformada alrededor de la escuela Martín E. Ríos.
3. **Perico.** Conformada alrededor de la escuela La Cruz del Porvenir.
4. **Las Palmas.** Conformada alrededor de la inspección de policía y el centro de salud.

Artículo 347. Manejo de las centralidades. Las centralidades señaladas en el artículo anterior podrán ser objeto de proyectos integrales, que abordarán sus particularidades y problemáticas.

Los proyectos determinarán el manejo integral de la centralidad con base en los criterios generales definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en las normas que le desarrollen, implementen o complementen.

CAPÍTULO III SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 348. Conexión a sistemas. El diseño de obras de infraestructura que se desarrolle en el suelo rural, debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía, disposición de aguas residuales y comunicaciones.

Para el desarrollo de construcciones, destinadas a vivienda o a otros usos, se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad ambiental.

Artículo 349. Del tratamiento de las aguas residuales en la zona rural. Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para cualquier uso se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

TÍTULO IV

USOS DEL SUELO, DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO RURAL

CAPÍTULO I DE LOS USOS

Artículo 350. Definición. La zonificación de usos del suelo identifica la forma más adecuada de utilizar el suelo rural y el suelo rural suburbano, de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales.

La asignación de usos para las diferentes zonas del suelo rural, atiende la zonificación de usos principales del suelo para garantizar el desarrollo sostenible del territorio con unos usos compatibles y otros restringidos o prohibidos.

Artículo 351. Criterios para la reglamentación de los usos del suelo rural. En la identificación de los usos del suelo, se consideraron las siguientes premisas para efectos de determinar la reglamentación específica, fundamentadas en la complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de los recursos naturales:

1. La práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización.
2. La preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social.
3. La búsqueda de mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal.

Artículo 352. Aspectos para la reglamentación de usos. Para la reglamentación específica de los usos del suelo se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las pendientes del terreno.
2. Procesos erosivos.
3. Características del suelo y uso potencial.

4. Uso actual.
5. Disponibilidad de agua.
6. Características ambientales (Paisaje – clima).

Parágrafo. Todo desarrollo que se autorice en el suelo rural debe proteger los bosques, las aguas existentes, así como el hábitat de la flora y fauna locales. También debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística.

Artículo 353. Uso de cobertura vegetal protectora. Es la vegetación plantada o generada espontáneamente por sucesión natural, cuya función exclusiva es proteger o recuperar un recurso natural renovable.

Artículo 354. Uso Forestal Protector – Productor. Se da en zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger los recursos naturales renovables y que además pueden ser objeto de actividades de producción condicionadas al mantenimiento del efecto protector.

Artículo 355. De los usos ya establecidos en el suelo rural. Los usos o actividades ya establecidos que en el presente Acuerdo, o en las normas que le desarrollen o complementen, se califiquen como usos restringidos o prohibidos y que al momento de entrar en vigencia el mismo se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como usos establecidos, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento establecidos en el Estatuto Municipal de Planeación y Usos del suelo en el momento de su establecimiento.

203

Una vez cese el uso o la actividad preexistente, el nuevo uso o actividad debe cumplir con la clasificación que se establece en el presente Acuerdo o en las normas que le desarrollen o complementen.

Parágrafo. En los inmuebles donde se desarrolle la actividad económica, sólo se permitirán las reparaciones locativas, o las necesarias para la adecuación al cumplimiento de normas ambientales, sanitarias y/o de seguridad que le sean aplicables, en consecuencia no se permitirá la adición de nuevas áreas de construcción o de lote para el funcionamiento de la actividad.

CAPÍTULO II DE LAS DENSIDADES EN SUELO RURAL

Artículo 356. Densidades habitacionales. Los aprovechamientos constructivos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos y ambientales.

Las densidades se establecen según las diferentes áreas de intervención, permitiéndose los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y corredores viales suburbanos, y menores en suelos de protección, acorde con las determinaciones de Corantioquia, contenidas en la Resolución 9328 de 2007 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 357. Densidades, intervenciones, índices de ocupación y usos del suelo rural. Para el suelo rural, se establecen las densidades, intervenciones, índices de ocupación y usos consignados en la siguiente tabla 41 y en los planos RF-03, densidades rurales; RF-02, intervenciones Centros Poblados rurales; RF-05, densidades centros poblados rurales.

Tabla 41. Densidades, categorías, índices de ocupación y usos del suelo rural

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE			CORREDOR VIAL SUBURBANO		PARQUE TECNOLÓGICO	CENTROS POBLADOS	RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN					
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07					COR01	COR02	CEN01	CEN02	RUR01	PRO01
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	10	20	20	20	20	-	-	10	-	-	-	10	
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1.0	0.5	2.5	1.0	1.0	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	4.0	4.0	-	30	70	0.08	-	-	0.03	
Clasificación De Usos																				
Parcelación Para Vivienda Campesite.	-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vivienda	P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	-	P	P	C	-	-	-	C
Forestal Productor	C	C	C	-	-	-	C	R	-	-	-	-	-	-	-	P	-	-	-	-
Ecoturismo	C	C	C	C	C	R	C	R	C	C	C	C	-	-	-	C	-	-	-	-
Cobertura Vegetal Protectora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Sección A - Agricultura, Ganadería, Caza Y Silvicultura																				
División 01 - Agricultura, Ganadería, Caza Y Actividades De Servicios Conexas																				
11	Producción Específicamente Agrícola	C	C	C	C	C	R	C	C	R	C	R	R	C	R	-	-	-	-	-
12	Producción Específicamente Pecuaria	C	R	C	C	C	R	R	R	R	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-
13	Actividad mixta (agrícola y pecuaria)	C	R	C	C	C	R	R	R	R	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-
14	Actividades de servicios agrícolas y ganaderos, excepto las actividades veterinarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	P	R	R	R	-	-	-	-	-
División 02 - Silvicultura, Extracción De Madera Y Actividades De Servicios Conexas																				
20	Silvicultura, Extracción de Madera y Actividades de Servicios Conexas	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-
Sección B - Pesca																				

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE					CORREDOR VIAL SUBURBANO		PARQUE TECNOLÓGICO	CENTROS POBLADOS		RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN		
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02		CEN01	CEN02			RUR01	NARE	PRO01
LOCALIZACIÓN	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02	CEN01	CEN02	RUR01	NARE	PRO01	PRO02	PRO03	PRO04
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	15	10	20	20	20	-	-	10	-	-	-	-	10
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1,0	0,5	2,5	1,0	1,0	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	30	70	0,08	Por definir	-	-	-	0,03
Clasificación De Usos																				
División 05 - Pesca, Acuicultura Y Actividades De Servicios Relacionadas																				
Pesca, acuicultura y actividades de servicios relacionadas																				
50	R	R	R	C	C	R	-	-	R	R	-	C	-	-	-	-	-	-	-	-
Sección D - Industrias Manufactureras																				
División 15 - Elaboración De Productos Alimenticios Y Bebidas																				
Producción, procesamiento y conservación de carne y pescado																				
151	R	R	R	R	R	-	R	R	-	R	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-
Procesamiento de frutas, legumbres, hortalizas, aceites y grasas																				
152	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-
Elaboración de productos lácteos																				
153	R	-	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-
Elaboración de productos de café																				
156	R	-	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elaboración de otros productos alimenticios																				
158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	-	R	-	-	-	-	-	-
Elaboración de bebidas																				
159	R	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
División 32 - Fabricación De Equipo Y Aparatos De Radio, Televisión Y Comunicaciones																				

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE							CORREDOR VIAL SUBURBANO			PARQUE TECNOLÓGICO	CENTROS POBLADOS		RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN			
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02	CEN01	CEN02	RUR01		NARE	PRO01			PRO02	PRO03	PRO04	
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	10	20	20	20	20	-	-	10	-	-	-	-	10				
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1,0	0,5	2,5	1,0	1,0	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	30	70	0,08	Por definir	-	-	-	0,03				
Clasificación De Usos																								
321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
División 33 - Fabricación De Instrumentos Médicos, Ópticos Y De Precisión Y Fabricación De Relojes																								
331	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE					CORREDOR VIAL SUBURBANO		PARQUE TECNOLÓGICO	CENTROS POBLADOS		RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN			
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02		CEN01	CEN02			PRO01	PRO02	PRO03	PRO04
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	10	20	20	20	20	-	-	-	-	-	10	-	-	10
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1,0	0,5	2,5	1,0	1,0	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	-	30	70	0,08	Por definir	-	-	-	0,03
Clasificación De Usos																					
Comercio al por menor de combustibles, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para automotores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-
505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-
División 51- Comercio Al Por Mayor Y En Comisión O Por Contrata, Excepto El Comercio De Vehículos Automotores Y Motocicletas; Mantenimiento Y Reparación De Maquinaria Y Equipo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias; animales vivos; alimentos, bebidas y tabaco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-
512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-
División 52 - Comercio Al Por Menor, Excepto El Comercio De Vehículos Automotores Y Motocicletas; Reparación De Efectos Personales Y Enseres Domésticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercio al por menor en establecimientos no especializados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	C	R	R	-	-	-	-	-	-
521	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	C	R	R	-	-	-	-	-	-

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE					CORREDOR VIAL SUBURBANO		PARQUE TECNO. LÓGICO	CENTROS POBLADOS		RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN		
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02		CEN01	CEN02			RUR01	NARE	PRO01
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	10	20	20	20	20	-	-	10	-	-	-	-	10
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1,0	0,5	2,5	1,0	1,0	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	30	70	0,08	Por definir	-	-	-	0,03
Clasificación De Usos																				
631 Manipulación de carga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
632 Almacenamiento y depósito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
634 Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia a turistas ncp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
639 Actividades de otros operadores logísticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
División 64 - Correo Y Telecomunicaciones																				
641 Actividades postales y de correo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
642 Telecomunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sección J - Intermediación Financiera																				
División 65 - Intermediación Financiera, Excepto El Establecimiento Y Gestión De Planes De Seguros, De Pensiones Y Cesantías																				
651 Intermediación monetaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
659 Otros tipos de intermediación financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sección K - Actividades Inmobiliarias, De Alquiler Y Empresariales																				

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE					CORREDOR VIAL SUBURBANO		PARQUE TECNOLÓGICO	CENTROS POBLADOS		RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN		
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02		CEN01	CEN02			RUR01	NARE	PRO01
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	15	10	20	20	20	-	-	10	-	-	-	-	10
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1,0	0,5	2,5	1,0	1,0	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	-	-	0,08	Por definir	-	-	-	0,03
Clasificación De Usos																				
División 75 - Administración Pública Y Defensa; Planes De Seguridad Social De Afiliación Obligatoria																				
Administración del Estado y aplicación de la política económica y social de la comunidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sección M - Educación																				
División 80 - Educación																				
Educación preescolar y básica primaria	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	R	R	C	R	R	-	-	-	-	-
801	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	R	R	C	R	R	-	-	-	-	-
Educación secundaria	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	R	R	-	R	R	-	-	-	-	-
802	-	-	-	R	R	-	-	-	-	-	R	R	-	R	R	-	-	-	-	-
Educación superior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	P	R	R	-	-	-	-	-
803	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	P	R	R	-	-	-	-	-
Otros tipos de educación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	P	R	R	-	-	-	-	-
809	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	P	R	R	-	-	-	-	-
Sección N - Servicios Sociales Y De Salud																				
División 85 - Servicios Sociales Y De Salud																				
Actividades relacionadas con la salud humana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-
851	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	R	R	R	-	-	-	-	-
Actividades veterinarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	-	R	R	-	-	-	-	-
852	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R	R	-	R	R	-	-	-	-	-
Actividades de servicios sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
853	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sección O - Otras Actividades De Servicios Comunitarios, Sociales Y Personales																				
División 90 - Otras Actividades De Servicios Comunitarios, Sociales Y Personales																				
Actividades de servicios comunitarios, sociales y personales																				
901																				
902																				
903																				
904																				
905																				
906																				
907																				
908																				
909																				
910																				
911																				
912																				
913																				
914																				
915																				
916																				
917																				
918																				
919																				
920																				
921																				
922																				
923																				
924																				
925																				
926																				
927																				
928																				
929																				
930																				
931																				
932																				
933																				
934																				
935																				
936																				
937																				
938																				
939																				
940																				
941																				
942																				
943																				
944																				
945																				
946																				
947																				
948																				
949																				
950																				
951																				
952																				
953																				
954																				
955																				
956																				
957																				
958																				
959																				
960																				
961																				
962																				
963																				
964																				
965																				
966																				
967																				
968																				
969																				
970																				
971																				
972																				
973																				
974																				
975																				
976																				
977																				
978																				
979																				
980																				
981																				
982																				
983																				
984																				
985																				
986																				
987																				
988																				
989																				
990																				
991																				
992																				
993																				
994																				
995																				
996																				
997																				
998																				
999																				
1000																				

CATEGORÍA	SUELO SUBURBANO					SUELO PARA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE					CORREDOR VIAL SUBURBANO		PARQUE TECNOLÓGICO	CENTROS POBLADOS		RURAL	RESERVA FORESTAL	SUELO DE PROTECCIÓN		
	SUB01	SUB02	SUB03	SUB08	SUB09	PAR02	PAR04	PAR05	PAR06	PAR07	COR01	COR02		CEN01	CEN02			RUR01	NARE	PRO01
Índice De Ocupación (%)	25	25	25	20	10	15	15	10	20	20	20	20	-	-	10	-	-	-	-	10
Densidad De Vivienda (V/Ha)	1,0	0,5	2,5	1,0	1,0	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0	-	-	0,08	Por definir	-	-	-	0,03
Clasificación De Usos																				
División 90 - Eliminación De Desperdicios Y Aguas Residuales, Saneamiento Y Actividades Similares																				
Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares																				
900	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	-
División 91 - Actividades De Asociaciones Ncp																				
Actividades de otras asociaciones																				
919	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
División 92 - Actividades De Esparcimiento Y Actividades Culturales Y Deportivas																				
Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales																				
923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento																				
924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
División 93 - Otras Actividades De Servicios																				
Otras actividades de servicios																				
930	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Oficina Asesora de Planeación y Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural- 2011.

P: Usos Principales.

C: Usos Complementarios.

R: Usos Restringidos.

SUB01: Vereda El Vallano parte intermedia.

SUB02: Parte alta de la Vereda El Vallano

SUB03: Vereda El Vallano, límites con el suelo urbano

SUB08: Vereda Pantanillo

SUB09: Vereda Perico

PAR02: Vereda Palmas, zona del Valle de Aburra

PAR04: Vereda El Escobero

PAR05: Vereda Santa Catalina y parte de la vereda Escobero en Límites con la Vereda Santa Catalina

PAR06: Vereda Palmas, Polígono de presencia de Ceniza Volcánica

PAR07: Veredas Palmas y Parte Baja de la Vereda de Pantanillo

COR01: Alto Palmas - El Retiro Medellín- Alto de las Palmas” Envigado - Alto Palmas

COR02: Alto Palmas-Aeropuerto

CEN01: Palmas

CEN02: El Cristo - Arenales - Chingüí - La Última Copa

RUR01: Parte Altas de las Veredas Vallano y El Escobero

NARE: Polígono de la Reserva Nare en las Veredas Palmas y Pantanillo

PRO01: Polígonos con Amenaza alta por movimiento en masa e inundación

PRO02: Polígonos con riesgo alto por Movimiento en masa e inundación

PRO03: Retiros al recurso hídrico

PRO04: Áreas de conservación y protección ambiental: Escarpe oriental, Ecosistemas estratégicos, Cota 2700, Bosques de Perico, Predios adquiridos ley 99

216

Parágrafo 1. La densidad para cada una de las franjas se define de manera general en número de viviendas por hectárea sobre el área bruta del lote.

Parágrafo 2. La definición de los usos principal, complementario y restringido, se establecen con base en la denominación general del CIU en sus secciones, divisiones y grupos. Lo correspondiente a clases específicas, se establecerá en el Estatuto Municipal de Planeación y usos del suelo.

Parágrafo 3. En la zona de la reserva forestal NARE los usos establecidos son los definidos en la resolución 1510 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo territorial.

Parágrafo 4. En el tramo de corredor vial suburbano, con presencia de ceniza volcánica, se deberá respetar las restricciones establecidas para este suelo.

Parágrafo 5. Para los suelos con amenaza alta por movimiento en masa e inundación una vez mitigado el riesgo, se le asignará el uso y aprovechamiento de la clase o categoría del suelo del área donde se localiza.

Parágrafo 6. En los suelos de protección del sistema de servicios públicos, solo se permite la infraestructura asociada al sistema de servicio.

Parágrafo 7. En los suelos de protección de áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural, solo se permite el uso establecido en el inmueble.

Artículo 358. Exigencias para actuaciones urbanísticas en áreas de ceniza volcánica extrema. Cuando se pretenda efectuar alguna operación o actuación urbanística en áreas de ceniza volcánica extrema, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Previo a la licencia urbanística se deberá presentar un estudio sobre el proceso constructivo, que garantice la mitigación del impacto.
2. La ocupación máxima será del diez por ciento (10%), excepto para el Parque Tecnológico
3. La densidad será de la descrita en la tabla 41.
4. El método constructivo será pilotes de fundación

CAPÍTULO III DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 359. Índice de ocupación. Podrá ocuparse el porcentaje de suelo del área útil del lote, determinado en la tabla 41, después de darse cumplimiento a las normas sobre retiros y retrocesos contenidas en los decretos Nacionales 3600 de 2007, 4066 de 2008 y Decreto 1069 de 2009.

El área neta del lote que no sea ocupada con el desarrollo constructivo, deberá respetar la cobertura boscosa existente.

Parágrafo. Para una ocupación superior al treinta por ciento (30%) deberá cumplirse con las cesiones adicionales consagradas en el Decreto 3600 de 2007, o las normas que le adicionen o modifiquen, y la destinación de los recursos obtenidos con las mismas será para la recuperación y mejoramiento de las áreas de conservación y protección ambiental.

Artículo 360. De la altura máxima y de la habitabilidad. Por fuera de los centros poblados rurales, la altura máxima para usos diferentes al residencial será de cuatro (4) niveles y en uso residencial será de dos (2) niveles, con excepción del Parque Tecnológico, que será de ocho (8) niveles.

En el suelo rural y en el suelo suburbano, los predios podrán tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones complementarias propias de las actividades rurales independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

La vivienda destinada a la habitación del mayordomo, se podrá desarrollar siempre y cuando su construcción sea adosada a la vivienda principal.

CAPÍTULO IV DE LOS USOS ESPECIALES

PARQUE ECOLÓGICO EL SALADO

Artículo 361. Parque ecológico el Salado. Para los efectos previstos en las normas que se adoptan por el presente Acuerdo y aquellas que le sean complementarias, se entiende por Parque Ecológico el Salado, el área delimitada en el plano RF- 07, con todos sus elementos naturales cuyos objetivos y propósitos son:

1. Brindar oportunidades de recreo y esparcimiento que contribuyan a la formación de una cultura ambiental.
2. Propiciar el desarrollo de proyectos ecológicos y turísticos.
3. Detener la degradación de los recursos naturales y paisajísticos del área, y
4. Mantener o mejorar la calidad del área con la introducción de nuevas variedades de flora y fauna, bajo el más estricto control y seguimiento

218

Artículo 362. Obligación de plan de manejo. Acorde con lo previsto en las normas nacionales y las decisiones contenidas en el presente Acuerdo, deberá elaborarse un plan de manejo en el corto plazo por parte de la entidad encargada del manejo y conservación del Parque ecológico, que al menos contenga:

1. La descripción general de las características físicas, biológicas, sociales y culturales de la zona, en el contexto local;
2. Los objetivos específicos del área natural protegida;
3. Las acciones a realizar en el corto, mediano y largo plazo, entre las que se deberán considerar la restauración o mejoramiento del medio físico, las de difusión y educación ambiental, las de operación, las de establecimiento de infraestructura mínima para el desarrollo de las actividades recreativas;
4. Las Actividades permitidas, condicionadas y restringidas al interior del parque.

En todo caso, la propuesta de plan de manejo deberá ajustarse a las disposiciones del Decreto Nacional 2372/2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo. La planeación y ejecución de obras dentro del Parque Ecológico, que alteren o modifiquen su condición de área protegida, estará sujeta a la previa revisión y concertación con la autoridad ambiental competente.

PARQUE TECNOLÓGICO

Artículo 363. Normas sobre sustentabilidad. Para el desarrollo de un parque tecnológico será necesario dar cumplimiento a la normativa urbanística y ambiental que mitigue los impactos negativos en el entorno en relación con contaminación y manejo de conflictos viales, con el propósito de efectuar la menor alteración posible al entorno e implementar medidas para la recuperación de la cobertura boscosa.

Artículo 364. Otras obligaciones. Además de las normas propias para el desarrollo de proyectos destinados al uso industrial, se deberán implementar medidas para el uso eficiente del agua y la disposición de desechos, así como el desarrollo de plantas de tratamiento.

Artículo 365. Índice de construcción y alturas. Para el desarrollo del Parque Tecnológico se establece como índice de ocupación hasta un cuarenta por ciento (40%), con la obligación de que el responsable de dicho proyecto, presente a Corantioquia por intermedio del Municipio, la siguiente información:

1. La descripción de mínimo tres (3) alternativas para el desarrollo del proyecto que busquen la mejor opción ambiental en la intervención a la zona, dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo primero del artículo segundo de la resolución 850 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
2. La Metodología para la selección de la alternativa más óptima para la intervención de la zona.
3. Los estudios, caracterizaciones y/o la cartografía temática requerida para la aplicación de la metodología, tales como: cobertura vegetal, espesores de cenizas volcánicas, microzonificación geotécnica, piezometría, líneas de flujo, entre otros.

219

Una vez presentada esta información, se realizará la selección de la mejor alternativa de manera conjunta entre el Municipio y la Corporación, dicha decisión estará respaldada por un pronunciamiento de la Autoridad Ambiental y será requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Se deberá dar cumplimiento a la reglamentación que se expide sobre índice de ocupación. En todo caso la altura máxima será de ocho (8) pisos y la altura mínima libre será de dos punto treinta metros (2.30m) y máxima de tres punto cincuenta metros (3.50m).

Parágrafo 1. Se autoriza a la Oficina Asesora de Planeación para establecer excepciones a esta norma, incrementando la altura para el desarrollo de las empresas que se pretendan ubicar en el parque tecnológico, siempre que demuestren la necesidad de ubicar equipos o máquinas que exijan tal incremento.

Parágrafo 2. De conformidad con el Decreto 4066/2008, las áreas de cesión adicional resultante de la ocupación de hasta de un cuarenta por ciento (40%) determinada para el Parque Tecnológico, se destinarán a programas y proyectos tendientes a recuperar y fortalecer las áreas de especial importancia ecosistémica, previa concertación con la autoridad ambiental.

PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 366. Definición. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en normas nacionales, la parcelación para la vivienda campestre se define como la subdivisión de terrenos ubicados en suelo rural que permite el desarrollo de edificaciones destinadas al uso residencial o recreación para la vivienda campestre. También se consideran vivienda campestre las unidades habitacionales en predios indivisos que presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinan a vivienda campestre.

Solo podrán desarrollarse parcelaciones para vivienda campestre en las zonas que específicamente se señalan en el plano RF-10 que hace parte integral del presente Acuerdo.

220

En esta clase de desarrollos constructivos, es obligación del parcelador el desarrollo de la dotación de servicios públicos, infraestructura, vías y equipamiento de uso público o comunitario de acuerdo a las normas vigentes.

TÍTULO V CESIONES OBLIGATORIAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES EN SUELO RURAL

Artículo 367. Áreas de cesión en procesos de desarrollo. Toda subdivisión, parcelación o actuación urbanística, deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Envigado por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, incluyendo, entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que tratan los numerales 1 y 2 del Artículo 11 del Decreto 3600/2007, modificado por el Artículo 4 del Decreto 4066/2008.

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.

Artículo 368. Áreas de cesión y dotación de equipamiento comunitario. Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las subdivisiones rurales a las parcelaciones y a las construcciones, con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios

o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector. Dichas exigencias se podrán desarrollar acorde con las políticas de centralidades, espacio público y equipamiento contempladas en los Planes de Espacio Público y de Equipamiento Colectivo a desarrollar por la Administración Municipal.

Parágrafo: se excluyen de estas obligaciones, las construcciones ubicadas en los centros poblados rurales.

Artículo 369. Porcentajes de cesión. Se establecen los siguientes porcentajes a ceder en las actuaciones urbanísticas en suelo rural:

1. **Para espacio público.** Para todos los usos, el quince por ciento (15%) del área bruta del lote.
2. **Para equipamiento colectivo.** Para el uso de vivienda, quince metros cuadrados (15m) por unidad de vivienda. Para los otros usos, el quince por ciento (15%) del área construida útil para el uso y/o su equivalente en dinero por metro cuadrado, igual a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (mlmv).

Parágrafo 1. Todos los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas, ingresarán al Banco Inmobiliario.

Parágrafo 2. En toda construcción en la que el titular reforeste un veinte por ciento (20%) del área bruta del lote, adicional a las áreas de protección existentes en el predio, se podrán descontar cinco metros cuadrados (5m²), por cada unidad de vivienda o el dos punto cinco por ciento (2.5%) en otros usos del área construida útil, por concepto de equipamiento.

Artículo 370. Compensación para equipamiento y espacio público. Cuando no se requieran áreas para equipamiento comunitario o para espacio público en la zona donde se desarrolle la actuación urbanística, se podrá efectuar la compensación en dinero o en obra ejecutada para equipamiento.

Para el caso de espacio público, se podrá hacer la compensación en dinero o en otro predio que haga parte del Plan de Espacio Público municipal de acuerdo con el procedimiento que para tal efecto establezca la Administración Municipal, de conformidad con la Ley 9ª de 1989 o la norma que le complemente, modifique o sustituya.

Parágrafo. Hasta tanto se elaboren los respectivos Planes de Espacio Público y de Equipamiento Colectivo, el pago se realizará en dinero o en tierra, de acuerdo con concepto emitido por un comité conformado por el señor Alcalde, la Oficina Asesora de Planeación, la Secretaria de Obras Publicas y la Secretaria del Medio Ambiente y Desarrollo Rural, atendiendo las necesidades, reuniones de las cuales se dejará acta. Elaborados los planes, corresponderá a la Oficina Asesora de Planeación, definir la forma de pago.

TÍTULO VI DE LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 371. Manejo ambiental. Adoptase el siguiente marco de normas generales para el manejo ambiental de los proyectos de parcelación y construcción.

1. La Administración Municipal, a través de la autoridad competente, garantizará el efectivo manejo de las áreas de retiro de los cauces y nacimientos de la red hídrica y las cuencas que abastecen acueductos urbanos y rurales, para que sean efectivamente reforestadas y se provea su mantenimiento correspondiente.
2. Se deberán considerar las limitaciones de uso y ocupación de las zonas de alto riesgo determinadas en los planos y estudios de zonificación de riesgos del área rural.
3. Para el desarrollo de los suelos de parcelación para vivienda campestre de las veredas El Escobero y Santa Catalina, se exigirá la elaboración y presentación de estudios geológicos geotécnicos, mediante los cuales se pueda garantizar con mayor certeza la estabilidad no sólo de los predios a desarrollar, sino de las áreas vecinas.

Artículo 372. Disposición de aguas en intervenciones rurales. Sin excepción, todo tipo de parcelación y el parque tecnológico deberán contar con una planta de tratamiento de aguas residuales.

Las demás actuaciones urbanísticas en suelo rural podrán implementar sistemas de tratamiento individuales.

Artículo 373. Retiros obligatorios. Para efectos de desarrollar proyectos de actuaciones urbanísticas en suelo rural, deberá darse estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas nacionales y en el presente Acuerdo sobre retiros viales, retiros obligatorios a fuentes de agua, así como los retiros establecidos para líneas de alta tensión y linderos.

Artículo 374. Reforestación de linderos. Con el ánimo de aportar a una mayor riqueza ambiental en los procesos de construcción en la zona rural, se establece la exigencia de reforestar los linderos laterales y posteriores de todo predio en el que se ejecuten actuaciones urbanísticas. La faja a reforestar será de tres metros a partir del lindero de cada predio, generando con ello una faja de seis metros (6.0 m) entre predios. La reforestación será hecha bajo los lineamientos y supervisión de la Secretaría de Medio Ambiente y desarrollo rural.

Artículo 375. Viviendas concentradas en un mismo lote. En el suelo rural donde se permita el uso para vivienda y cuando al interior del lote existan áreas con especial importancia ecosistémica o riqueza ambiental, con la finalidad de proteger el área con la riqueza reconocida, se exigirá la concentración de las viviendas, cumpliendo en todo caso con la densidad máxima permitida para la zona, siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

1. Se conserve la unidad predial y se constituya el reglamento de copropiedad, de conformidad con la Ley 675/2001 y demás que la adicionen, reformen o modifiquen y otras que regulan la materia.
2. Las construcciones se desarrollen en forma concentrada con Sistema de saneamiento colectivo.
3. Respete la normatividad vigente establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones.
4. No se generen nuevos centros poblados.
5. El índice de ocupación se aplique sobre el área neta.

Artículo 376. De los desarrollos constructivos en predios con áreas inferiores. Los predios ubicados en cualquier polígono del suelo rural, que en el momento de la aprobación del presente Acuerdo tengan matrícula inmobiliaria y que en razón de su área, están en imposibilidad de cumplir con la densidad establecida, tendrán derecho a la construcción de una (1) vivienda, siempre que cumplan las exigencias ambientales y urbanísticas.

TÍTULO VII PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 377. Programa de ejecución. El programa de ejecución define con carácter obligatorio las acciones a desarrollar sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, 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.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios.

Para el período constitucional 2008-2011, se adoptó como programa de ejecución el Plan de Inversiones aprobado con el Acuerdo 025/2008, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo “*Avancemos con toda seguridad*”, pero para efectos de la presente revisión y ajuste en razón a que faltan ocho (8) meses para la culminación del período de la actual administración, se adopta el programa de ejecución, acorde al Plan de Inversiones del Presupuesto Anual y de los próximos Planes de Desarrollo.

QUINTA PARTE DISPOSICIONES FINALES

Artículo 378. Concepto de normas complementarias. Son las disposiciones relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y que deben incorporarse al programa de ejecución.

También forman parte de esta clase de normas las disposiciones que tienen como objetivo garantizar las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos y constructivos deben cumplir tanto en su diseño como en su ejecución, así como aquellas relacionadas con aspectos específicos del ordenamiento y la aplicabilidad del presente Acuerdo.

Artículo 379. Concepto de actuaciones urbanísticas. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano la urbanización y edificación de inmuebles. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre los sectores público y privado. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas deberá ajustarse a los objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial y a las normas complementarias que se establezcan.

224

Artículo 380. Disposiciones generales para los procesos de urbanización y construcción. Las actuaciones de urbanización y construcción deben ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, las normas que lo complementen y desarrollen, y en las disposiciones que se expidan por las autoridades competentes en relación con la mitigación de impactos ambientales o que reglamenten el uso específico que se pretenda desarrollar.

Artículo 381. Accesibilidad en edificaciones y disposiciones para discapacitados. Todos los espacios públicos y equipamientos municipales, y las edificaciones públicas, así como aquellos inmuebles destinados a usos diferentes a vivienda, deberán brindar facilidades de accesibilidad a las personas con movilidad reducida. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la Administración Municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal del municipio, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los limitados físicos.

Parágrafo. El manual de espacio público municipal, deberá consignar todas aquellas exigencias técnicas que permitan la adaptación del espacio público para el efectivo aprovechamiento del mismo, por las personas con movilidad reducida.

Artículo 382. Elaboración del expediente Municipal. La evaluación es una valoración de los resultados del seguimiento para determinar la relevancia, eficiencia, efectividad e impacto de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. El objetivo fundamental de evaluar, es incorporar las lecciones aprendidas para mejorar las decisiones tomadas. El seguimiento es la recolección y análisis continuo de información útil para tomar decisiones durante la implementación del plan de ordenamiento territorial, con base en una comparación entre los resultados esperados y el estado de avance de los mismos.

Parágrafo. En el término de un (1) año contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, la Administración Municipal, elaborará el Expediente Municipal utilizando para ello la metodología propuesta por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Artículo 383. Régimen de transición. Las solicitudes de licencias urbanísticas que hubieren sido radicadas en legal y de debida forma antes de la aprobación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

En cuanto a las normas básicas consagradas en el Estatuto municipal de Planeación y usos del suelo, Acuerdo 056/2001 y demás normas que le han complementado o modificado, continuarán aplicándose hasta tanto se efectúe la reglamentación y complementación del presente Acuerdo, siempre que no sean contrarias a lo establecido en la presente revisión y ajuste y en lo consagrado en normas de superior jerarquía.

225

Artículo 384. Facultades al Alcalde para ajustar la división política administrativa. Se faculta al señor Alcalde, para que en un plazo no superior a seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, decrete los ajustes requeridos a la división político-administrativa de los barrios acorde con decisiones contenidas en la presente revisión y ajuste.

Artículo 385. Descripción del plan de espacio público. El Plan para la consecución y manejo de áreas para el sistema de espacio público en el Municipio de Envigado, apunta a la obtención en primera instancia de las áreas aptas para esparcimiento público que requieren las zonas urbanas y rurales para disminuir el déficit de áreas libres. Sin embargo en la medida que se determinen actuaciones urbanísticas se deberá garantizar la reserva de áreas libres para el sistema de espacio público futuro.

El plan de espacio público será formulado y adoptado por la Administración Municipal en el corto plazo.

Artículo 386. Vigencia de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial. De acuerdo con los numerales 1, 2 y 3 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, los componentes del plan de ordenamiento territorial de Envigado, tendrán las siguientes vigencias:

1. El componente general es de carácter estructural y se define como de largo plazo, entendido éste como el tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal, período 2.008-2.011 y tres (3) períodos constitucionales más de las siguientes administraciones municipales.
2. Los contenidos de mediano plazo del componente urbano y rural, tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal período 2.008-2.011 y dos (2) períodos constitucionales más de las siguientes administraciones municipales.
3. Los contenidos de corto plazo, tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal período 2.008-2.011 y un período más de la siguiente administración.

Artículo 387. Discrepancia normativa. En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los textos del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el presente Acuerdo; salvo los asuntos estrictamente ambientales los cuales se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte, y aplicando las reglas generales del derecho.

226

Artículo 388. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Acuerdo, serán dilucidadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Envigado, mediante interpretación cartográfica que deberá adoptarse por Resolución motivada garantizando:

1. La armonía de las interpretaciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
2. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos.

Artículo 389. Documentos anexos. Se incorporan como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos anexos:

1. Delimitación de perímetros.
2. Perfiles y secciones viales.
3. Clasificación de usos CIUU, versión 3.1.
4. Certificados de servicios públicos.
5. Análisis de la aplicabilidad del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aburrá (POMCA)
6. Hojas de vida de los acueductos.
- 7.

Artículo 390. Compilación normativa. A efectos de garantizar la confianza legítima y de otorgar certeza jurídica en las decisiones adoptadas en el presente Acuerdo y en las normas

que le complementen o desarrollen, la Oficina Asesora de Planeación generará un documento compilatorio de normas municipales en materia urbanística en un término no superior a un (1) año.

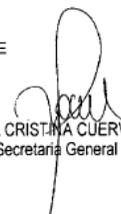
Artículo 391. Vigencia y derogatorias. El presente Acuerdo rige a partir de su promulgación legal previa sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias

Dado en el Municipio de Envigado, a los doce (12) días del mes de abril de dos mil once (2011), después de haber sido analizado, discutido y aprobado en dos (2) debates de diferentes fechas, estando el Honorable Concejo Municipal reunido en sesiones ordinarias.



COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


JOSE EFRAÍN ECHEVERRY GIL
Presidente


SARA CRISTINA CUERVO JIMÉNEZ
Secretaría General

**ALCALDIA MUNICIPAL, ENVIGADO,
DOCE (12) DE ABRIL DE DOS MIL ONCE
(2.011).**

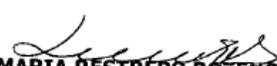
En la fecha, recibí en la Secretaría de Gobierno Municipal, el Acuerdo No. 010 de 2011, el cual pasa a Despacho del Señor Alcalde para su correspondiente sanción y promulgación.


LUZ MARÍA RESTREPO BOTERO
Secretaria de Gobierno

228

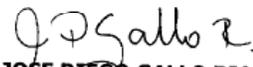
COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


JOSE DIEGO GALLO RIAÑO
Alcalde Municipal

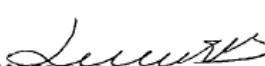

LUZ MARÍA RESTREPO BOTERO
Secretaria de Gobierno

En tres (3) copias remítanse a la Gobernación de Antioquia.

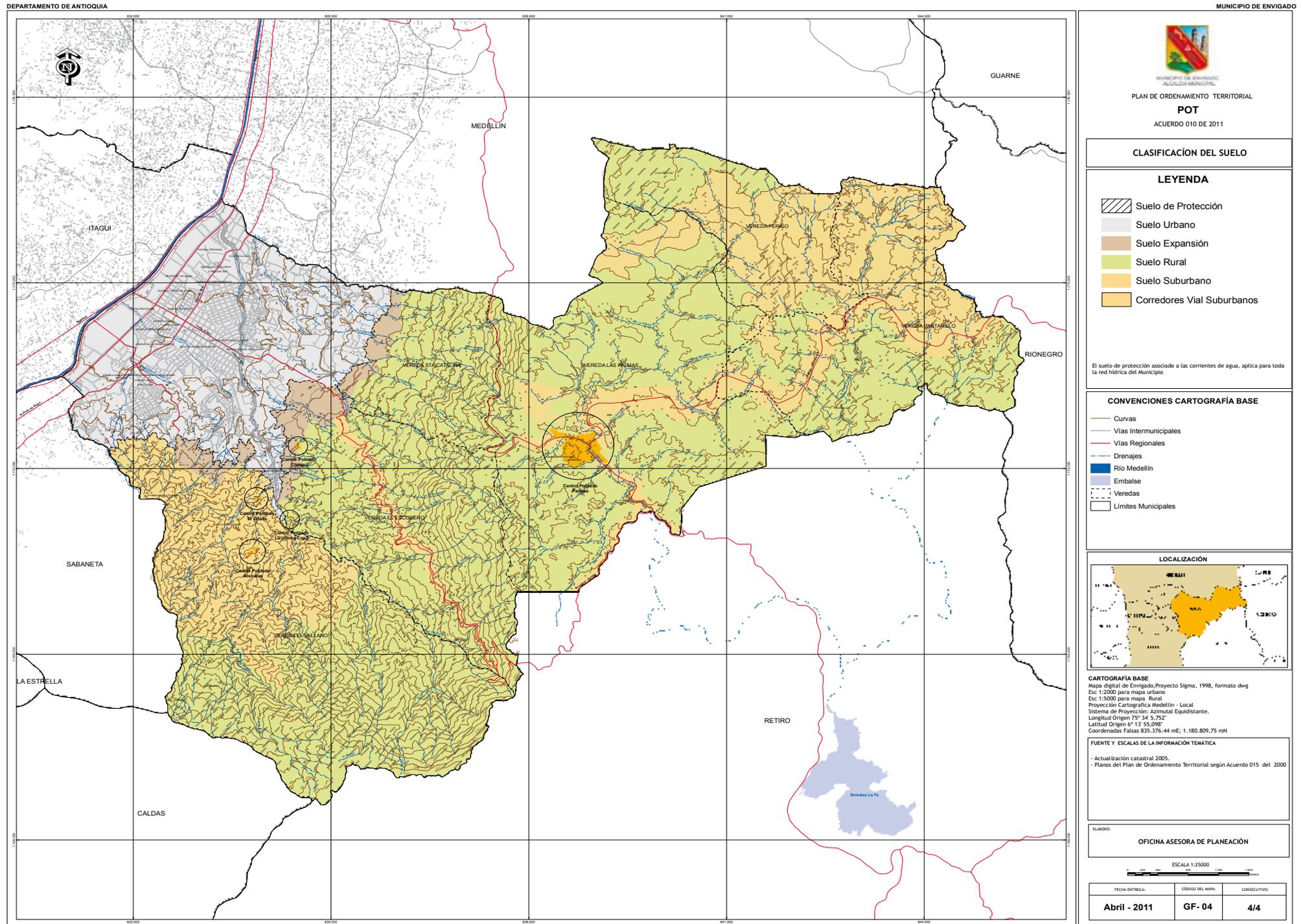
CUMPLASE


JOSE DIEGO GALLO RIAÑO
Alcalde Municipal

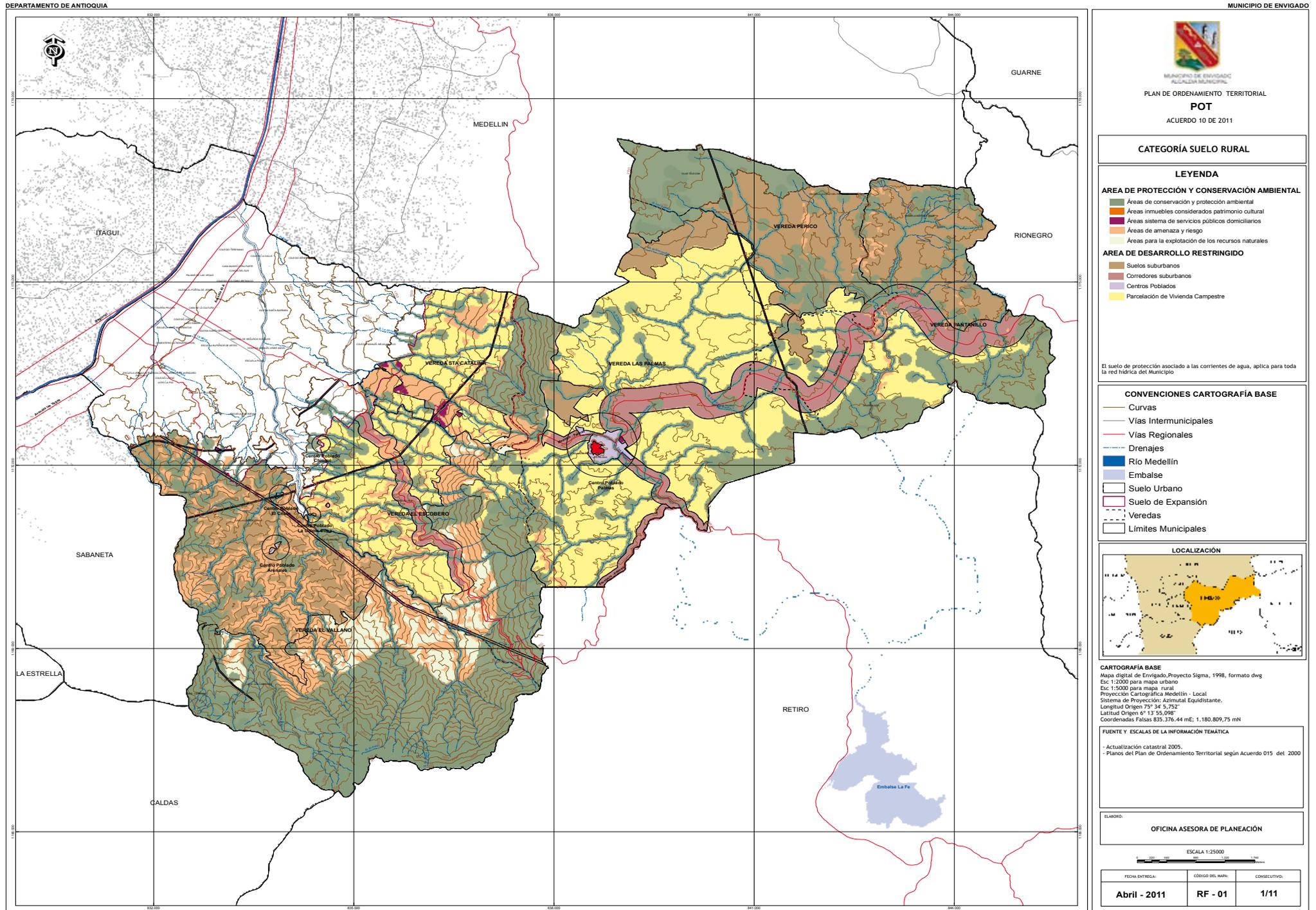
Informo que el presente acuerdo fue publicado hoy, veintiséis (26) de abril de dos mil once (2.011).


LUZ MARÍA RESTREPO BOTERO
Secretaria de Gobierno

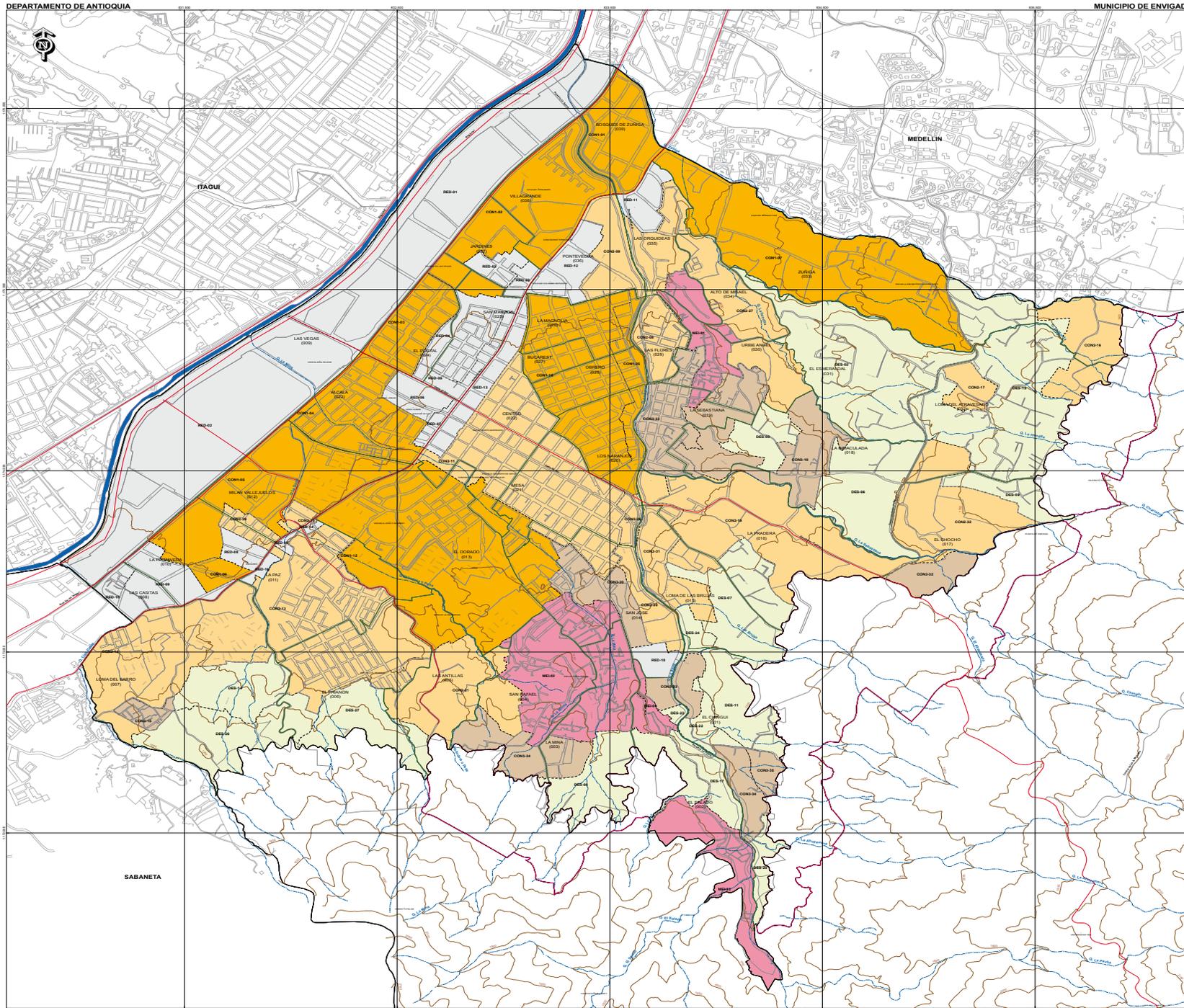
Sexta Parte Mapas 1 - Clasificación General del Suelo GF-04



2 - Categoría del Suelo Rural RF-01



3 - Tratamientos Urbanísticos UF-02





PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
POT
ACUERDO 010 DE 2011

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

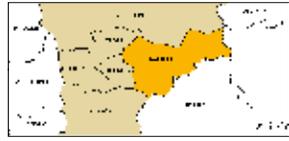
LEYENDA

- Consolidación 1 (CON1)
- Consolidación 2 (CON2)
- Consolidación 3 (CON3)
- Redesarrollo
- Mejoramiento Integral
- Desarrollo

CONVENCIONES CARTOGRAFÍA BASE

- Curvas
- Vías Intermunicipales
- Vías Regionales
- Drenajes
- Río Medellín
- Manzanas
- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión
- Perímetros Municipales

LOCALIZACIÓN



CARTOGRAFÍA BASE

Mapa digital de Envigado, Proyecto Sigma, 1998, formato dwg
 Esc: 1:2000 para mapa urbano
 Esc: 1:25000 para mapa rural
 Proyección Cartográfica Medellín - Local
 Sistema de Proyección Azimutal Equidistante.
 Longitud Origen 75° 34' 5,752"
 Latitud Origen 0° 13' 55,096"
 Coordenadas Falsas 835.376,44 mE; 1.180.809,75 mN

FUENTE Y ESCALAS DE LA INFORMACIÓN TEMÁTICA

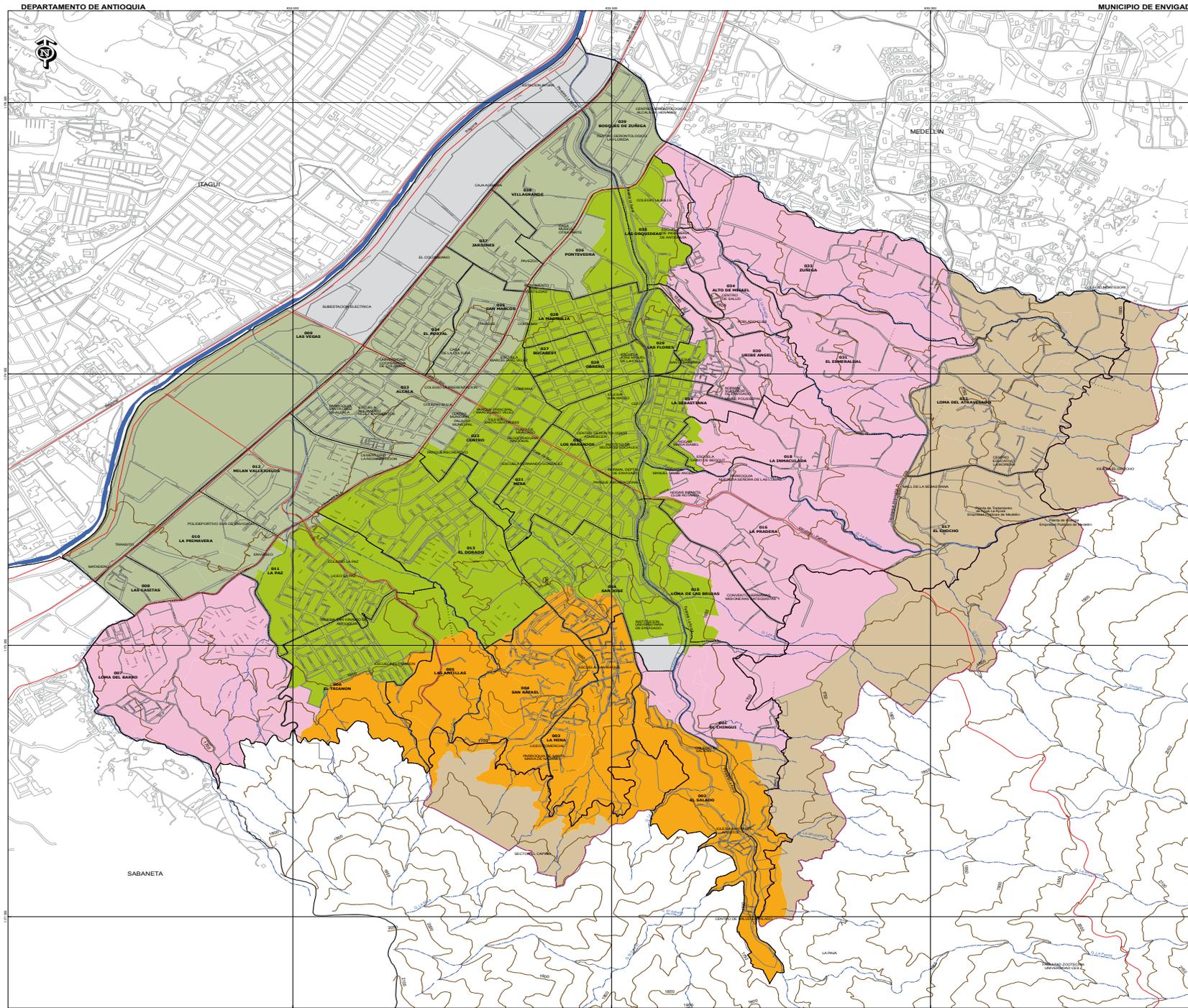
Actualización catastral 2005.
 Planos del Plan de Ordenamiento Territorial según Acuerdo 015 del 2000

ESCALA 1:7500



FECHA ENTREGA	CÓDIGO DEL MAPA	CONSECUTIVO
Abril - 2011	UF - 02	2/9

4 - Densidades Urbanas de Expansión Urbana





MUNICIPIO DE ENVIGADO
ALCALDIA MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POT

ACUERDO 010 DE 2011

DENSIDADES SUELO URBANAS Y DE EXPANSIÓN URBANA

LEYENDA

Barrios

- Densidad 300 V/H
- Densidad 250 V/H
- Densidad 140 V/H
- Densidad 70 V/H
- Densidad 30 V/H
- Densidad 0 V/H

CONVENCIONES CARTOGRAFIA BASE

- Río Medellín
- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión
- Vías Intermunicipales
- Vías Regionales
- Drenajes
- Curvas
- Manzanas
- Límites Municipales

LOCALIZACIÓN



CARTOGRAFIA BASE

Mapa digital de Envigado, Proyecto Sigma, 1998, formato dwg
 Esc: 1:2000 para mapa Urbano
 Esc: 1:5000 para mapa Rural
 Proyección: Cartográfica Medellín - Local
 Sistema de Proyección: Azimutal Equidistante.
 Longitud Origen 75° 54' 5,752"
 Latitud Origen 6° 13' 55,098"
 Coordenadas Falsas 835.376,44 mE; 1.180.809,75 mN

FUENTE Y ESCALAS DE LA INFORMACIÓN TEMÁTICA

- Actualización catastral 2005.
- Planos del Plan de Ordenamiento Territorial según Acuerdo 015 del 2000

ELABORO:

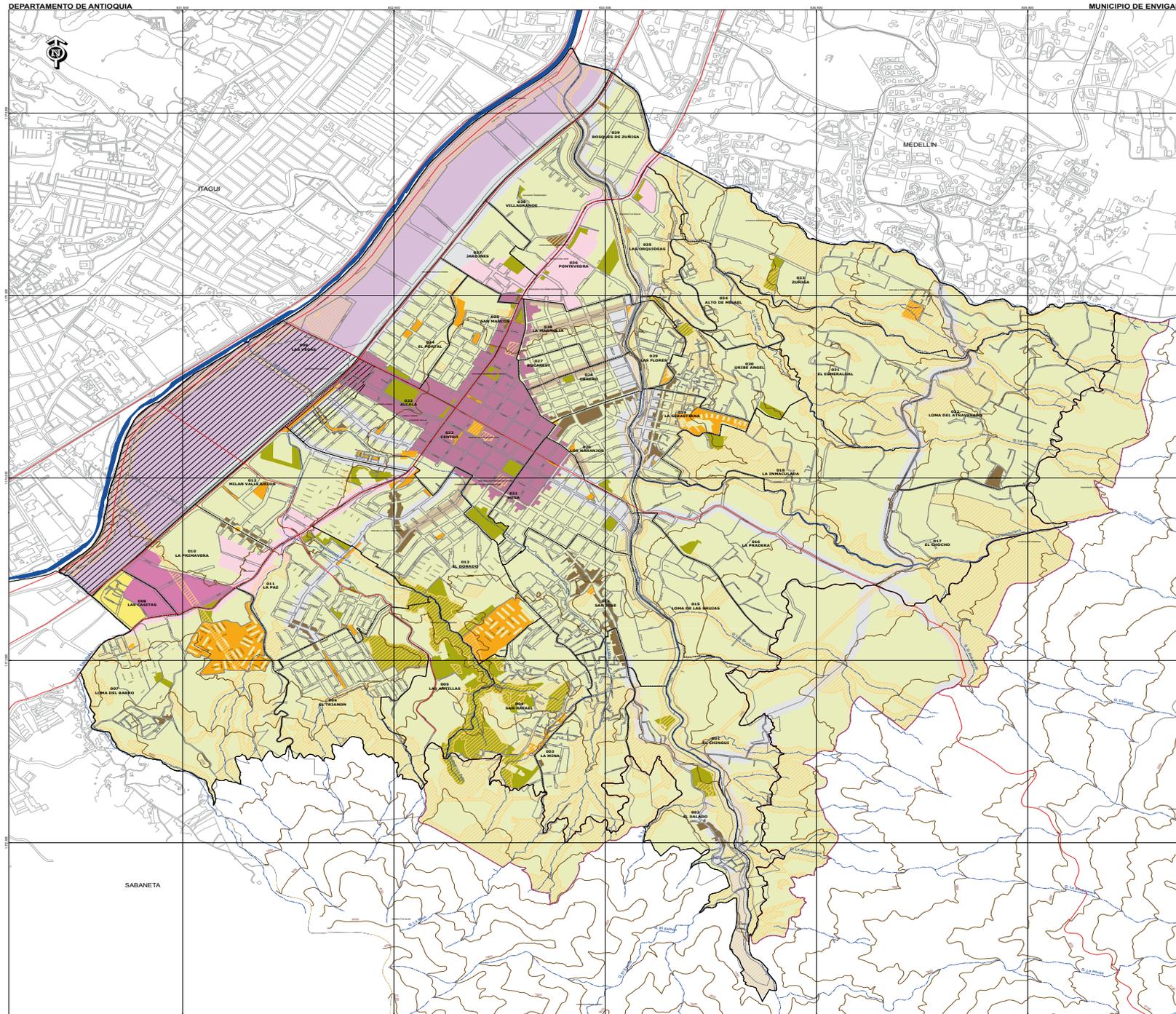
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

ESCALA 1:7500



FECHA ENTREGA	CÓDIGO DEL MAPA	CONSECUTIVO
Septiembre - 2011	UF - 03	3/9

5 - Usos Principales de Suelo Urbano UF-04





PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
POT
ACUERDO 010 DE 2011

USOS PRINCIPALES DEL SUELO URBANO

LEYENDA

<ul style="list-style-type: none"> Actividad Múltiple, Área Tipo 1 Actividad Múltiple, Área Tipo 2 Actividad Múltiple, Corredor Tipo 1 Actividad Múltiple, Corredor Tipo 2 Industrial Las Vegas Industrial Las Casitas - Primavera Residencial Residencial Las Casitas Centralidad Sur Protección 	<p>Espacio Público</p> <ul style="list-style-type: none"> E.P. EXISTENTE E.P. PROYECTADOS
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONVENCIONES CARTOGRAFIA BASE

- Vías Interdepartamentales
- Vías Regionales
- Curvas
- Drenajes
- Río Medellín
- Barrios
- Manzanas
- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión
- Límites Municipales

LOCALIZACIÓN



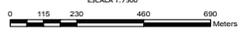
CARTOGRAFIA BASE

Mapa digital de Envigado, Proyecto Sigma, 1998, formato dwg
 Esc: 1:2000 para mapa Urbano
 Esc: 1:5000 para mapa Rural
 Proyección Cartográfica Medellín - Local
 Sistema de Proyección Azimutal Equidistante.
 Longitud Origen 77° 34' 5,752"
 Latitud Origen 6° 15' 55,098"
 Coordenadas Falsas 835.376.44 mE; 1.180.809,75 mN

FUENTE Y ESCALAS DE LA INFORMACIÓN TEMÁTICA

- Actualización catastral 2005.
- Planos del Plan de Ordenamiento Territorial según Acuerdo 015 del 2000

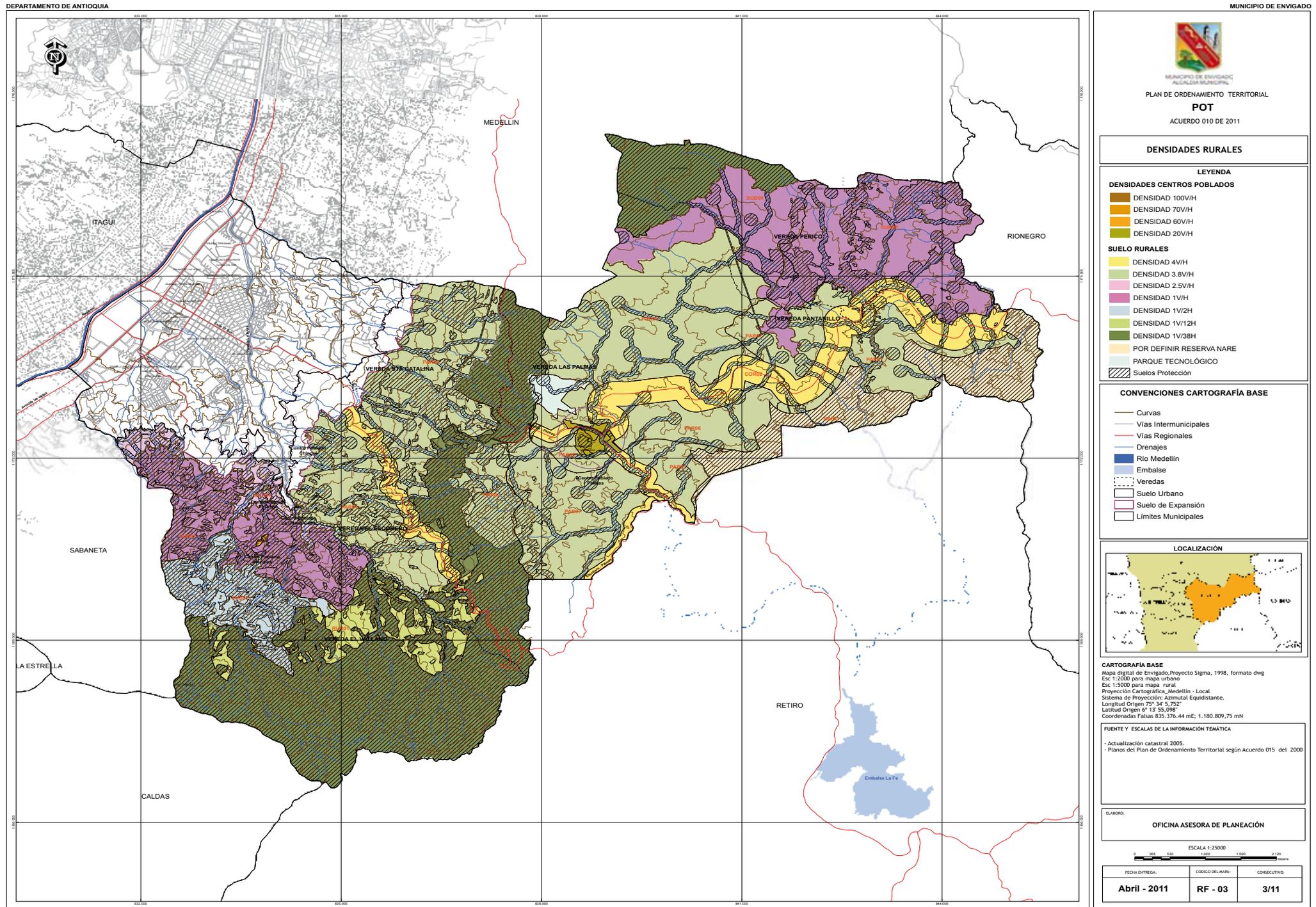
ESCALA 1:7500



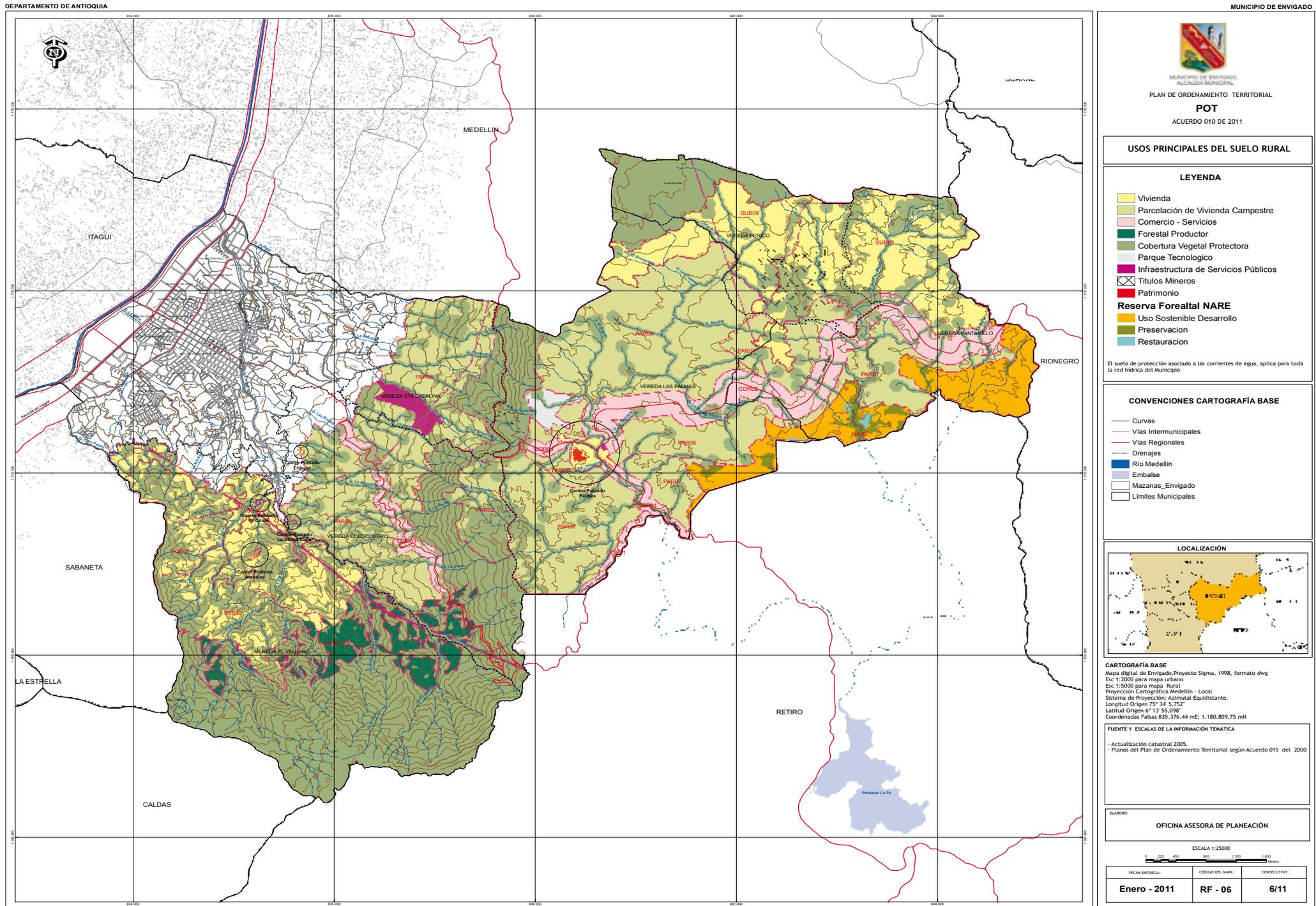
0 115 230 460 690 Meters

FECHA ENTREGA	CÓDIGO DEL MAPA	CONSECUTIVO
Abril - 2011	UF - 04	4/9

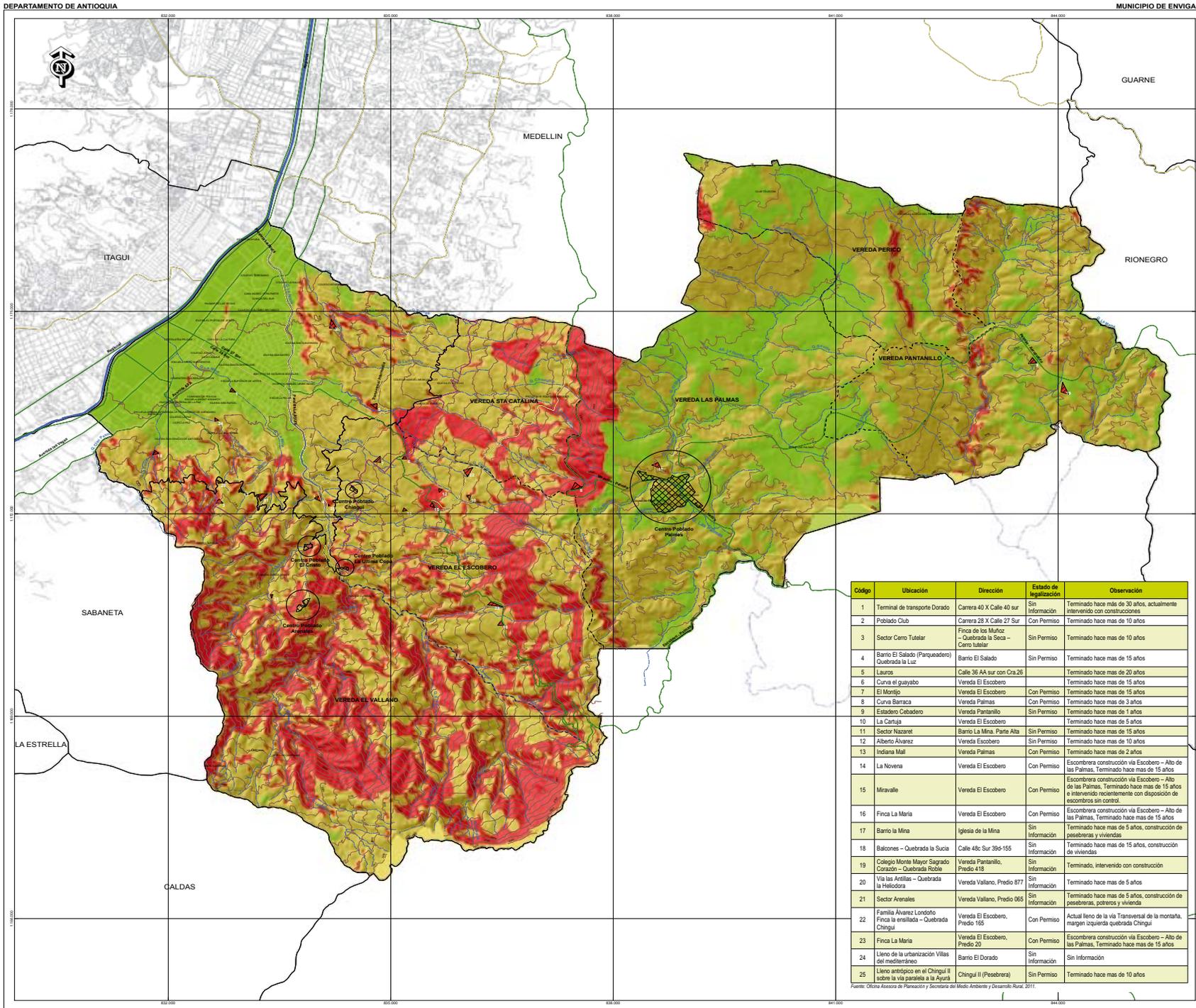
6 - Densidades Rurales RF-03



7 - Usos Principales de Suelo Rural RF-06



8 - Amenaza Por Movimiento masa GD-09



Código	Ubicación	Dirección	Estado de legalización	Observación
1	Terminal de transporte Dorado	Carrera 40 X Calle 40 sur	Sin Información	Terminado hace más de 30 años, actualmente interviendo con construcciones
2	Poblado Club	Carrera 28 X Calle 27 Sur	Con Permiso	Terminado hace más de 10 años
3	Sector Cerro Tutelar	Finca de los Muñoz - Quebrada la Secca - Cerro tutelar	Sin Permiso	Terminado hace más de 10 años
4	Barrio El Salado (Parraqueadero) Quebrada la Luz	Barrio El Salado	Sin Permiso	Terminado hace más de 15 años
5	Lauros	Calle 36 AA sur con Cra.26	Sin Permiso	Terminado hace más de 20 años
6	Curva el guayabo	Vereda El Escobero	Sin Permiso	Terminado hace más de 15 años
7	El Montijo	Vereda El Escobero	Con Permiso	Terminado hace más de 15 años
8	Curva Blanca	Vereda Palmas	Con Permiso	Terminado hace más de 3 años
9	Estadero Cebadero	Vereda Pantanillo	Sin Permiso	Terminado hace más de 1 años
10	La Campaja	Vereda El Escobero	Sin Permiso	Terminado hace más de 5 años
11	Sector Nazaret	Barrio La Mina. Pante Alta	Sin Permiso	Terminado hace más de 15 años
12	Alberto Alvarez	Vereda Escobero	Sin Permiso	Terminado hace más de 10 años
13	Indiana Mall	Vereda Palmas	Con Permiso	Terminado hace más de 2 años
14	La Novena	Vereda El Escobero	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero - Alto de las Palmas, Terminado hace más de 15 años
15	Miravalle	Vereda El Escobero	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero - Alto de las Palmas, Terminado hace más de 15 años e interviendo recientemente con disposición de escombrera sin control.
16	Finca La María	Vereda El Escobero	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero - Alto de las Palmas, Terminado hace más de 15 años
17	Barrio la Mina	Iglesia de la Mina	Sin Información	Terminado hace más de 5 años, construcción de paseteras y viviendas
18	Balcones - Quebrada la Sucia	Calle 48: Sur 396-155	Sin Información	Terminado hace más de 15 años, construcción de viviendas
19	Colegio Monte Mayor Sagrado Condo - Quebrada Roble	Vereda Pantanillo, Predio 116	Sin Información	Terminado, intervenido con construcción
20	Via las Antillas - Quebrada la Heladora	Vereda Vallano, Predio 877	Sin Información	Terminado hace más de 5 años
21	Sector Arenales	Vereda Vallano, Predio 065	Sin Información	Terminado hace más de 5 años, construcción de paseteras, pasetos y vivienda
22	Familia Alvarez Londoño Finca la ensillada - Quebrada Chingui	Vereda El Escobero, Predio 165	Con Permiso	Actual lleno de la vía Transversal de la montaña, margen izquierda quebrada Chingui
23	Finca La María	Vereda El Escobero, Predio 20	Con Permiso	Escombrera construcción vía Escobero - Alto de las Palmas, Terminado hace más de 15 años
24	Lleno de la urbanización Villas del mediterráneo	Barrio El Dorado	Sin Información	
25	Lleno antiguo en el Chingui II sobre la vía paralela a la Ayurá	Chingui II (Pesabrera)	Sin Permiso	Terminado hace más de 10 años



MUNICIPIO DE ENVIGADO
ALCALDIA MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
POT
ACUERDO 010 DE 2011

AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA

LEYENDA

Amenaza

- Alta
- Media
- Baja

CONVENCIONES CARTOGRAFÍA BASE

- Curvas
- Vías Inter Municipales
- Vías Regionales
- Drenajes
- Río Medellín
- Embalse
- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión
- Centros Poblados
- Veredas
- Límites Municipales
- Llenos

LOCALIZACIÓN



CARTOGRAFÍA BASE
Mapa digital de Envigado, Proyecto Sigma, 1998, formato dwg
Esc: 1:2000 para mapa urbano
Esc: 1:5000 para mapa rural
Proyección Cartográfica Medellín - Local
Sistema de Proyección: Azimutal Equidistante.
Longitud Origen 75° 34' 5,752"
Latitud Origen 6° 13' 35,092"
Coordenadas Falsas 835.376-44 mE; 1.180.809,75 mN

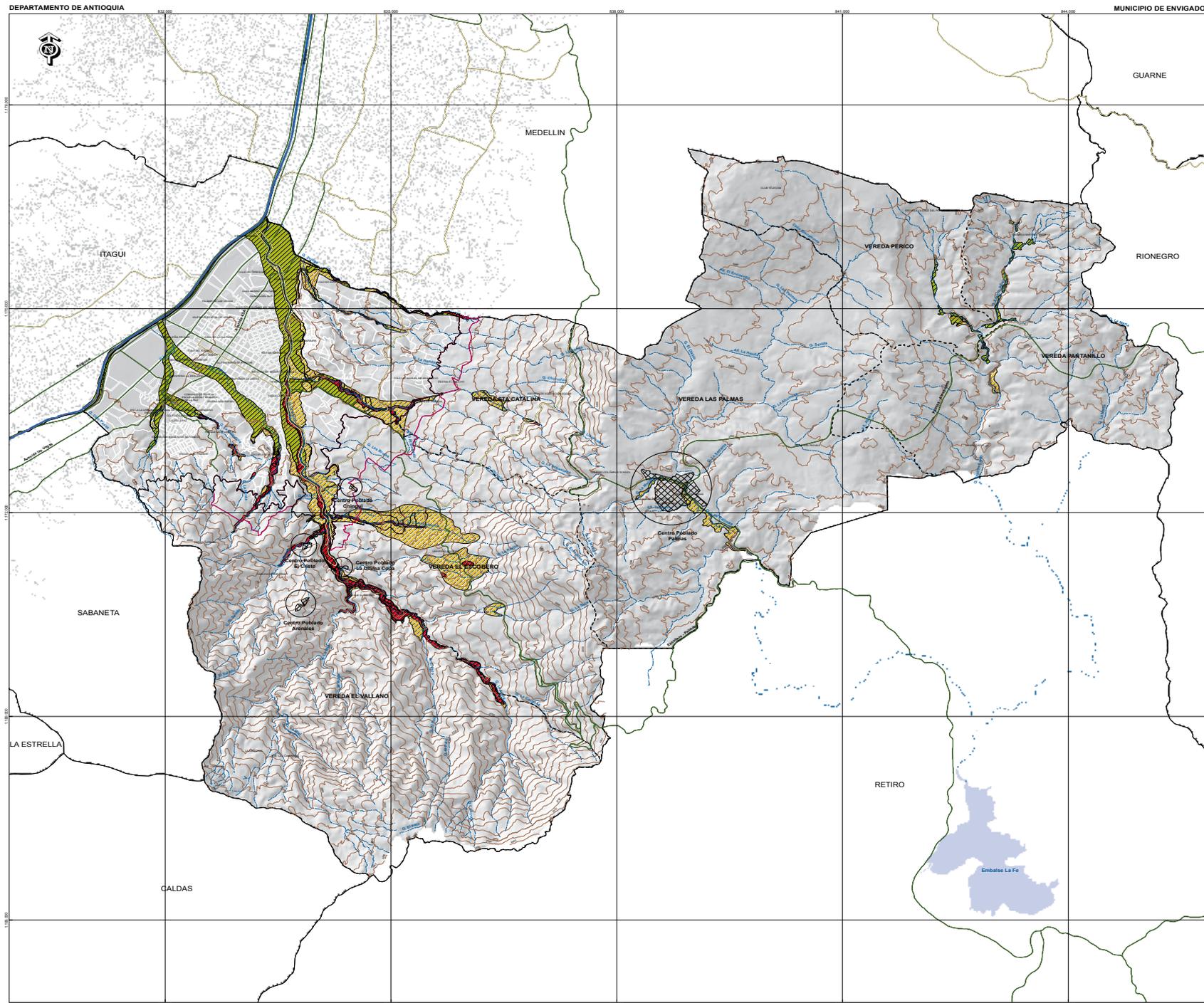
FUENTE Y ESCALAS DE LA INFORMACIÓN TEMÁTICA
- Actualización catastral 2005.
- Estudio Riesgo al Deslizamiento en el Municipio de Envigado
Esc: 1:2000 y 1:5000 (SOLINGRAL LTDA. - 2003)
- Mapa de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo del Municipio de Envigado
Esc: 1:2000 y 1:5000 (GALA - 2007)
- Caracterización y Evaluación de la Amenaza por Movimientos en Masas en Sitios Críticos Zona 10 (Ing. OLGA LUCÍA MONSALVE ORTIZ - 2008)
Esc: 1:5000

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

ESCALA 1:25000

FECHA ENTREGA:	CÓDIGO DEL MAPA:	CONSECUTIVO:
Abril - 2011	GD - 09	09/19

9 - Amenaza por Inundación GD-10





MUNICIPIO DE ENVIGADO
ALCALDÍA MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
POT
ACUERDO 010 DE 2011

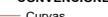
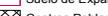
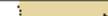
MAPA DE AMENAZA POR INUNDACIÓN

LEYENDA

Amenaza

-  Alta
-  Media
-  Baja

CONVENCIONES CARTOGRAFÍA BASE

-  Curvas
-  Vías Intermunicipales
-  Vías Regionales
-  Drenajes
-  Río Medellín
-  Embalse
-  Suelo Urbano
-  Suelo de Expansión
-  Centros Poblados
-  Veredas
-  Límites Municipales

LOCALIZACIÓN



CARTOGRAFÍA BASE
 Mapa digital de Envigado, Proyecto Sigma, 1998, formato dwg
 Esc 1:2000 para mapa urbano
 Esc 1:5000 para mapa rural
 Proyección Cartográfica Medellín - Local
 Sistema de Proyección: Azimutal Equidistante.
 Longitud Origen 75° 34' 5,75"
 Latitud Origen 6° 13' 55,098"
 Coordenadas Falsas 635.376,44 mE; 1.180.809,75 mN

FUENTE Y ESCALAS DE LA INFORMACIÓN TEMÁTICA

- Actualización catastral 2005.
- Formulación de la Propuesta de Gestión de Riesgo, Esc 1:2000 y 1:5000 (GOLINGRAL LTDA. - 2003)
- Mapa de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo del Municipio de Envigado Esc 1:2000 y 1:5000, (GAIA - 2007)
- Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundaciones en el Valle de Aburrá. Formulación de Propuestas de gestión del riesgo. Esc 1:40000 (UNAL - 2009)

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

ESCALA 1:25000



FECHA ENTREGA:	CÓDIGO DEL MAPA:	CONSECUTIVO:
Abril - 2011	GD - 10	10/19

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ACUERDO 010 DE 2011
Fe de Erratas**

Artículo 13. Dice: objetivo 5 numeral 2: deterioro en la calidad de los atributos del la vivienda, el espacio físico, el equipamiento colectivo y el sistema vial.

Debe decir: deterioro en la calidad de los atributos de la vivienda, el espacio físico.

Artículo 14. Dice: inciso 3 Política para la prevención y atención de desastres. Encaminada a reducir las pérdidas en vidas y bienes....

Debe decir: Encaminada a reducir las pérdidas de vidas y bienes....

Artículo 27. Dice: Alcance del sistema orográfico. Los componentes del sistema orográfico, que conforman el sistema estructurante general del Municipio, comprenden aquellos

Debe decir: Los componentes del sistema orográfico que conforman el sistema estructurante general del Municipio, comprenden aquellos ...

Artículo 34. Dice: y para el suelo rural un retiro no menos de treinta metros (30 m).

Debe decir: y para el suelo rural un retiro de no menos de treinta metros (30 m).

Artículo 62. Dice: Definición de vías estructurales: Para efectos del presente Acuerdo, se definen como estructurantes las siguientes vías:...

Debe decir: ... estructurantes. Para efectos del presente Acuerdo, se definen como vías estructurantes las siguientes:....

Artículo 119. Dice: se anotó Parágrafo.

Debe decir: Parágrafo.

Artículo 142. Dice: Programa de monitoreo en sectores con amenaza alta. Los sitios catalogados como amenaza alta, deberán ser objeto de un programa de monitoreo permanente....

Debe decir: Después de permanente no es punto y seguido, sino coma.

Artículo 207. Parágrafo 10. Dice: La obligación de cada predio resultante se todo proyecto....

Debe decir: ...resultante de todo proyecto...

Artículo 210. Dice: Literal d)...vías. Estas obligaciones de deberán...

Debe decir: ...se deberán...

Artículo 217. Dice: ...en armonía_ el plan de Equipamiento Colectivo. (...)

Debe decir: .. en armonía con el plan...

Artículo 240. Dice: Numeral 2. En densidad de Sesenta (70)...

Debe decir: Setenta (70)...

Artículo 254. Dice: ...pueden condicionarla estructura propuesta dentro...

Debe decir: ...pueden condicionar la estructura propuesta dentro...

Artículo 262. Dice: Numeral 1. ...mil quinientos metros cuadrados (1.500m).

Debe decir: ...(1.500m²).

Artículo 271. Dice: Tercer párrafo: ...Oficina Asesora de Planeación de para lo de su competencia.

Debe decir: ...Planeación para lo de...

Artículo 273. Dice: ...Corresponde a al comité...

Debe decir: Corresponde al comité...

Artículo 280. Dice: Párrafo tercero: ...análisis y propuesta que para gozar de plena validez y ser...

Debe decir: ...de plena validez y ...

Artículo 365. Dice:dicha decisión estará respaldada por un pronunciamiento de la Autoridad Ambiental y será requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Debe decir: Autoridad Ambiental y será requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia...

Artículo 369. Dice: Numeral 2... Para el uso de vivienda, quince metros cuadrados (15m) por unidad de vivienda. Para los otros usos, el quince por ciento (15%) del área construida útil para el uso y/o su equivalente en dinero por metro cuadrado, igual a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (mlmv)...

Debe decir: ... (15m²) ... vigentes (smmlv)....

Título de la TERCERA PARTE dice: COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN Y DE EXPANSIÓN URBANA

Debe decir: COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 207. Dice: Tabla 30. Cesiones para espacio público.

Densidad Viviendas/Ha	Área a ceder por unidad de vivienda	Aporte por otros usos por unidad de destinación y/o cada 100m2 construidos	Área mínima a ceder del área bruta del lote
300	10 M2	15 M2	25%
250	10 M2	15 M2	25%
180	10 M2	15 M2	20%
140	10 M2	15 M2	20%
70	10 M2	15 M2	18%
30	10 M2	15 M2	18%
Otros usos	---	15 M2	25%

Debe decir: Tabla 30. Cesiones para espacio público.

Densidad Viviendas/Ha	Área a ceder por unidad de vivienda	Aporte por otros usos por unidad de destinación y/o cada 100m2 construidos	Área mínima a ceder del área bruta del lote
300	10 M2	15 M2	25%
250	10 M2	15 M2	25%
140	10 M2	15 M2	20%
70	10 M2	15 M2	18%
30	10 M2	15 M2	18%
Otros usos	---	15 M2	25%