

MUNICIPIO DE ENVIGADO

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO NÚMERO 015 DE JUNIO 30 DE 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, SE APRUEBA EL DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE, PLANOS Y MAPAS TEMATICOS Y SE DICTA LA NORMATIVIDAD URBANISTICA

El Concejo Municipal de Envigado en ejercicio de las facultades Constitucionales, especialmente las conferidas en el artículo 313, numerales 7o y 9o de la Constitución Nacional y las disposiciones consignadas en la ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Ley 507 de 1999 y Decretos Nro. 151, 879, 1052, 1420, 1504, 1507, 1599 de 1998 y demás normas reglamentarias y concordantes en la materia.

ACUERDA

TITULO I

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO
ADOPCION, APROBACION DEL DOCUMENTO TECNICO SOPORTE,
PLANOS Y MAPAS TEMATICOS**

CAPITULO I

**DE LA ADOPCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO**

APROBACION DEL DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE Y PLANOS GENERALES

ARTICULO 1: ADOPCION.

Adóptase el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, como instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio Municipal.

ARTICULO 2: DEFINICION DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El Plan de Ordenamiento Territorial para El Municipio de Envigado, es el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por La Administración Municipal, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos suficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales, garantizando un adecuado nivel de vida para toda la población.

ARTICULO 3: APROBACION DEL DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE DEL PLAN.

Apruébase en toda su extensión el documento técnico de soporte del Plan de Ordenamiento Territorial de Envigado el cual contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan, constituyéndose en parte integrante del mismo.

ARTICULO 4: APROBACION DE LOS PLANOS TEMATICOS

Apruébase y adóptase como parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial de Envigado, los siguientes planos temáticos, así:

DIAGNÓSTICO:

- D1. División político administrativa
- D2. División predial
- D3. Uso normativo actual del suelo
- D4. Mapa geológico
- D5. Geomorfología y procesos morfodinámicos

- D6. Mapa de amenazas
- D7. Microcuencas
- D8. Cobertura y uso actual del suelo
- D9. Zonas de vida
- D10. Conflictos viales
- D11. Equipamiento básico existente
- D12. Estratificación socioeconómica

FORMULACION

- F1. Clasificación del territorio
- F2. Plan vial y de transporte
- F3. Sistema estructurante de espacio público
- F4. Definición de densidades homogéneas
- F5. Plan de uso y ocupación del suelo
- F6. Zonas receptoras y generadoras de derechos transferibles de construcción
- F7. Acueductos comunales
- F8. Programas de ejecución a corto plazo.
- F9. Zonas de protección, de riesgo y de servicios públicos y acueductos comunales.

CAPITULO II

GENERALIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 5:

CONCEPTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El ordenamiento del territorio municipal es el conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, que dotan a La Administración Municipal de instrumentos eficaces para la orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y, de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico, en procura de mejorar la calidad

de vida de sus pobladores; de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 6:

OBJETO

El Ordenamiento del Territorio del Municipio de Envigado tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre su territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida.

ARTICULO 7:

PRINCIPIOS GENERALES

El ordenamiento del territorio del Municipio de Envigado se fundamenta en los siguientes principios generales:

1- LA FUNCION SOCIAL Y ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD.

Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones y como tal, le es inherente una función ecológica.

2- LA PREVALENCIA DEL INTERES GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.

Postulado rector que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no podrán ser desconocidos, ni vulnerados por leyes posteriores.

No obstante cuando de la aplicación de una norma urbanística expedida por motivos de utilidad pública o interés general o social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o general.

3- LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas e instrumentos de planificación que lo desarrollen, establecerán mecanismos que garanticen el

reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial entre los respectivos afectados.

ARTICULO 8: LA FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO -COMPETENCIAS Y PRINCIPIOS

El Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que le corresponde a las autoridades municipales para el cumplimiento de unos fines. Se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referida a las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el Ordenamiento del Territorio y la intervención en los usos del suelo y ocupación del espacio

En ejercicio de la Función pública del ordenamiento, el Municipio de Envigado desarrollará las competencias asignadas dentro de los límites de la Constitución, las Leyes y atendiendo los siguientes principios:

Coordinación: El Municipio ejercerá sus competencias en forma armónica y coherente, facilitando la ejecución de actuaciones urbanas en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política Urbana Nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Concurrencia: Cuando autoridades de distintos niveles tengan que desarrollar actividades de manera conjunta, o en forma coordinada deberán actuar de manera oportuna y eficiente, cumpliendo a cabalidad la parte que les corresponde de la actuación y respetando el ámbito de atribuciones propio de las otras autoridades

Subsidiaridad: De conformidad al orden de prevalencia de competencias en materia de ordenamiento territorial las autoridades de mayor jerarquía deberán apoyar transitoriamente a aquellas que carezcan de la capacidad necesaria para el cumplimiento de sus cometidos

ARTICULO 9:

PRIORIDADES Y DETERMINANTES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

El Municipio de Envigado, tuvo en cuenta al definir el ordenamiento del territorio bajo su jurisdicción las siguientes prioridades y determinantes

1. Prioridades

Las prioridades de su Plan de Desarrollo 1998 - 2001, contenidas en el Acuerdo Número 010 del 19 de marzo de 1999, acto administrativo expedido por el Concejo Municipal mediante el cual fue adoptado y aprobado.

2. Determinantes

Los siguientes determinantes que constituyen normas de superior jerarquía, en su propio ámbito de competencia de acuerdo con la Constitución y las Leyes:

a.- Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.

b.- Las políticas y normas sobre conservación y uso de las tierras e inmuebles que son patrimonio cultural.

c.- El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial regional y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

TITULO II

DE LOS COMPONENTES Y CONTENIDOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO

ARTICULO 10: El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los capítulos siguientes.

CAPITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 11: DEFINICION Y CONSTITUCION

El componente general del plan de Ordenamiento Territorial, es un instrumento que señala los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo, para el manejo y desarrollo del Municipio.

Comprende la totalidad del territorio del Municipio de Envigado y prevalece sobre los demás componentes.

ARTICULO 12: OBJETIVOS GENERALES

Reducir la vulnerabilidad ambiental del municipio y mitigar el riesgo sísmico.

Proponer e implementar las medidas necesarias para la solución de los conflictos relativos al uso del territorio municipal.

Establecer un marco normativo para el control y regulación de las acciones y usos previstos en el plan, así como la determinación de mecanismos de gestión, que le permitan a la Administración Municipal, ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.

Elaborar una propuesta concertada para la regulación de los usos del suelo y la localización funcional de las actividades e infraestructura, de forma que se garantice el aprovechamiento de las potencialidades y se mitiguen los conflictos e impactos ambientales.

Contribuir a la distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en espacio público, infraestructura física, red vial, equipamientos, cobertura de servicios públicos y sociales básicos.

Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en el proceso de desarrollo del territorio.

Potenciar y fortalecer la riqueza paisajística y ambiental, especialmente en las zonas rurales, permitiendo un desarrollo que apunte a lograr este objetivo.

Defender el patrimonio ambiental, cultural e histórico, implementando planes parciales concertados con los diferentes actores y entes de la sociedad.

Enriquecer el desarrollo vial existente y fortalecerlo con nuevos desarrollos que permitan una conexión ágil con los municipios vecinos y con las demás regiones.

ARTICULO 13: ESTRATEGIAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRIOTORIAL.

1. Elaborar el estudio de Microzonificación sísmica.
2. Generar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas estratégicos del municipio.
3. Respetar el paisaje natural, minimizando las acciones de transformación de su geomorfología en el proceso de crecimiento de la ciudad.
4. Orientar la distribución espacial de las actividades en función de la vocación y aptitud física del suelo.
5. Propiciar la localización estratégica de servicios, equipamientos e infraestructuras en nodos estratégicos del Municipio, articulados a corredores urbanos interregionales.
6. Generar una adecuada oferta de infraestructura de servicios públicos y telecomunicaciones que le den valor agregado a la ciudad para la localización de actividades económicas.
7. Conformar y consolidar una malla vial municipal y metropolitana integrada al sistema vial metropolitano, regional y nacional.

8. Apoyar el sistema de transporte masivo del área metropolitana, fortaleciendo el transporte complementario.

9. Orientar mediante campañas educativas y de promoción la valoración del patrimonio cultural y natural.

10. Propiciar la oferta de vivienda integral para mitigar los posibles conflictos generados por la falta de calidad o por su deficiente equipamiento.

ARTICULO 14: PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL

Todas las decisiones y definiciones de política del Contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del Municipio dicha modificación se hace necesaria.

ARTICULO 15: CLASIFICACION DEL TERRITORIO

El territorio municipal de Envigado se divide en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbano. Para fines de su conveniente desarrollo al interior de estas clases de suelo, se establecen las categorías de suelo suburbano y suelo de protección.

CAPITULO II

COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 16: El componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, es un instrumento para la administración del suelo urbano y de expansión urbano, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al componente general del plan.

El componente Urbano del Plan, está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico del suelo urbano y de expansión urbano del municipio de Envigado.

ARTICULO 17: POLITICAS A MEDIANO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANO

1. Consolidar el casco urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas vacantes al interior del Perímetro urbano, con el fin de evitar el crecimiento desordenado en expansión del territorio y para aprovechar la capacidad instalada que existe dentro del Perímetro urbano.

Incentivar procesos de redesarrollo en áreas pericentrales para optimizar la infraestructura general existente, y evitar su deterioro.

3. Orientar el crecimiento en expansión del territorio urbano, a corto y mediano plazo, en áreas inmediatas al perímetro urbano con disponibilidad de servicios públicos.

4. Definir los usos del suelo en el Centro de la ciudad, y propiciar una adecuada zonificación, para lograr armonía, complementariedad y compatibilidad en los usos del suelo permitidos. Y donde haya correspondencia con las funciones urbanas generadas por el transporte público.

5. Fortalecer el sistema de transporte público existente, apoyar el sistema de transporte masivo, que ayude a estructurar espacialmente la ciudad, que integre las áreas aún sin desarrollar y optimice las relaciones de las diferentes actividades urbanas y que como elemento racionalizador eleve los niveles actuales de movilidad urbana y competitividad.

6. Incrementar la cantidad y calidad de las zonas verdes de la ciudad, a través de la conformación de un Sistema Estructurante de Espacio Público, que integre como componentes básicos del sistema los corredores ambientales de las principales quebradas de la ciudad.

CAPITULO III

COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 18: El componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial, es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal, y la conveniente utilización del suelo rural y enmarcar las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.

El componente Rural del Plan está constituido por las políticas de mediano y corto plazo, acciones, programas, normas para orientar y garantizar las decisiones estipuladas en el inciso anterior y esta insertado y supeditado al componente general del presente plan.

ARTICULO 19: POLITICAS A MEDIANO Y LARGO PLAZO SOBRE OCUPACION DEL SUELO RURAL

Adóptase para el Municipio de Envigado, como políticas de mediano plazo sobre ocupación del suelo rural en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas las siguientes:

1. Proteger los suelos de producción agrícola, fomentando la actividad propia de acuerdo al suelo, y orientando y controlando la parcelación para vivienda campestre.
2. Garantizar el recurso hídrico superficial y subterráneo para actividades agropecuarias y domésticas de la población rural.
3. Impedir asentamientos poblacionales en zonas de alto riesgo.
4. Racionalizar y controlar la vivienda espontánea tipo rural.
5. Trasladar y mitigar el riesgo de las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo, ubicándolas en zonas aptas, con el propósito de mejorar el nivel de vida de la población.

ARTICULO 20: ESTRATEGIAS PARA LA PRESERVACION Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA RURAL DE ESPACIO PUBLICO:

Para el Municipio de Envigado se adoptan las siguientes estrategias para preservar y mantener el sistema rural de espacio público:

Adelantar programas o proyectos que estimulen la preservación del sistema rural de espacio público por los particulares.

Adelantar programas tendientes a medir el déficit de espacio público rural, cuantitativo y cualitativo, con el propósito de identificar las zonas a intervenir con procesos de preservación y mantenimiento del sistema rural de espacio público.

3. Concertar entre las diferentes entidades, los programas de planeación, construcción, restitución, diseño, financiación y regulación del sistema rural de espacio público

TITULO III

CLASIFICACION GENERAL Y DELIMITACION DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPITULO I

ADOPCION DE CLASES Y CATEGORIAS

ARTICULO 21: ADOPCION DE CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO

Adóptase las siguientes clases y categorías del suelo para el municipio de Envigado, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV de la ley 388 de 1997.

CLASE DE SUELO	AREA	PORCENTAJE
SUELO URBANO	12'122.845 m2	15.38 %
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	1'506.471 m2	1.91 %
SUELO RURAL	65'176.809 m2	82.71 %

CATEGORIA DE SUELO	AREA	PORCENTAJE
SUELO SUBURBANO	397.757 m2	0.50 %
SUELO DE PROTECCIÓN	11'512.187 m2	14.60 %

CAPITULO II

DEFINICION DEL SUELO URBANO Y DELIMITACION

ARTICULO 22: DEFINICION DE SUELO URBANO:

Para el Municipio de Envigado, defínese como suelo urbano el constituido por aquellas áreas del territorio Municipal, destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado y demás servicios públicos domiciliarios, de tal manera que posibilite su urbanización y edificación.

ARTICULO 23: Delimitación DEL PERIMETRO DEL SUELO URBANO

El perímetro urbano del Municipio de Envigado, está delimitado en el plano de la clasificación del territorio que hace parte integral de este acuerdo.

El perímetro urbano es la línea que delimita y separa el suelo urbano, del resto de territorio municipal (zona rural) o de otro municipio vecino (Medellín, Itagüí o Sabaneta). El perímetro urbano del Municipio de Envigado es el establecido en la Resolución Número 009 del 20 de Septiembre de 1984, y tiene una longitud aproximada de 23.587.97 metros lineales, ajustándose a los lineamientos descritos en la Ley 388 de 1997 en cuanto a la cobertura de infraestructura vial, de transporte y de Servicios Públicos, y el cual se describe a continuación:

Partiendo del cruce del Río Medellín con la Calle 50 Sur, siguiendo el límite municipal con Sabaneta hasta el punto de corte con la cota 1700 metros S.N.M., siguiendo por éste en dirección Norte y Este, hasta su intersección con la Quebrada La Batea o La Sebastiana, por ésta, aguas arriba hasta encontrar la Cota 1800 metros sobre el nivel del mar, por ésta, en dirección Norte hasta el punto de corte con La Quebrada Zúñiga, límite con el Municipio de Medellín; por la cual descendemos aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Medellín, y

por éste, aguas arriba manteniendo el límite con el Municipio de Itagüí hasta el cruce con la Calle 50 Sur, punto de partida.

CAPITULO III

DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO DE EXPANSION URBANO

ARTICULO 24: DEFINICION DE SUELO DE EXPANSION URBANO:

Para el Municipio de Envigado, defínese como Suelo de Expansión Urbano el constituido por aquellas áreas del territorio Municipal, destinadas a la expansión urbana, que podrán ser habilitadas para el uso urbano, durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

ARTICULO 25: Delimitación DEL PERIMETRO DEL SUELO DE EXPANSION URBANO:

El perímetro del suelo de expansión urbano del Municipio de Envigado, está delimitado en el plano de la clasificación del territorio que hace parte integral de este acuerdo y se delimita así: Partiendo del cruce de la Cota 1.700 (línea que sirve como Perímetro Urbano Municipal) con la Quebrada El Salado, por esta, aguas arriba hasta encontrar la Cota 1.750 metros sobre el nivel del mar, por la que continuamos en dirección norte hasta la Calle 37 B Sur (Loma de Las Brujas), por la cual continuamos ascendiendo en dirección oriente hasta la cota 1.820 metros, donde continuamos en dirección Norte hasta el cruce con la Quebrada Zúñiga, límite con el municipio de Medellín, por la cual continuamos aguas abajo hasta la línea que sirve como Perímetro Urbano Municipal, donde continuamos en dirección Sur hasta el cruce con la Quebrada El Salado, punto de partida.

CAPITULO IV

DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO RURAL

ARTICULO 26: DEFINICION DEL SUELO RURAL:

Para el Municipio de Envigado, defínese como Suelo Rural el constituido por aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, paisajísticos, turísticos o actividades análogas.

ARTICULO 27: Delimitación DEL PERIMETRO DEL SUELO RURAL:

El perímetro Rural del Municipio de Envigado, está delimitado por toda la zona de jurisdicción Municipal, excluyendo: El área definida como suelo urbano y los suelos de expansión urbano previamente definidos. También se delimita en el plano de clasificación del territorio que hace parte integral de este acuerdo. Se asume como división territorial del Municipio de Envigado, en el área Rural con una extensión total de 65'176.809 metros cuadrados aproximadamente. Dentro de esta clase de suelo se localizarán las categorías de Suelo Suburbano y Suelos de protección.

CAPITULO V

DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO SUBURBANO

ARTICULO 28:

DEFINICION DE SUELO SUBURBANO:

Para el Municipio de Envigado, defínese como categoría de Suelo Suburbano las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida de campo y la ciudad, diferentes a las clasificaciones como áreas de expansión urbana, que no pueden ser objeto de crecimiento y para el cual habrá de garantizarse el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994.

ARTICULO No 29: Delimitación DEL PERIMETRO SUBURBANO

Para efecto de este acuerdo, el perímetro suburbano del municipio de Envigado se define en el plano de clasificación del territorio que hace parte de este acuerdo y se encuentra ubicado en la vereda Las Palmas y se delimita así: Partiendo del punto donde se encuentra el puente de la carretera Envigado – Alto de Las Palmas sobre la quebrada la Morgan, y por ella aguas arriba hasta encontrar las

urbanizaciones Las Palmas, El Paraíso, El Liceo Las Palmas y la Comunidad Terapéutica, que estarán incluidas en este suelo, luego, por la vía que conduce al sector de la esperanza hasta cruzar la vía a El Retiro, y continuando por la vía Medellín El Retiro hacia el cruce con la antigua vía El Retiro, luego por ésta, hasta la inspección de policía y centro de salud de Las Palmas y de allí paralelo a la vía El Retiro por una línea localizada a 100 metros del borde de ésta hasta el cruce con el límite de la Parcelación Las Palmas por la cual descendemos hasta la vía alto de Las Palmas El Retiro y por ésta hasta el punto de partida puente sobre la quebrada La Morgan. Ver plano F1 clasificación del suelo.

CAPÍTULO VI

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 30: DEFINICION DE SUELO DE PROTECCION:

Para el Municipio de Envigado, defínese como Categoría de Suelo de Protección, aquél cuya capacidad de urbanizarse está restringida. Está constituido por aquellas zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo: urbano, de expansión urbano o rural; que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública o interés general para la protección del patrimonio cultural, para la provisión de espacio público, la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenazas y riesgo, no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida su posibilidad de urbanizarse o explotarse.

ARTICULO 31: Delimitación DE LOS SUELOS DE PROTECCION

El Suelo de Protección del Municipio de Envigado está conformado por las zonas que reúnen las características del artículo anterior de este acuerdo, y cuya delimitación aparece en los planos correspondientes al señalamiento de las zonas de protección, de riesgo y de provisión de servicios públicos, de protección ambiental, cultural, etc., los cuales hacen parte integral de este acuerdo (plano F1, clasificación del suelo.)

Los suelos de protección se clasifican en las siguientes categorías:

Los suelos correspondientes a las áreas forestales protectoras.

2. Los suelos expuestos a amenazas y riesgos naturales.
3. Los suelos necesarios para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
4. Los suelos y elementos de protección cultural.

ARTÍCULO 32:

CATEGORIA DE SUELO DE PROTECCION CORRESPONDIENTE A LAS AREAS FORESTALES PROTECTORAS:

Declárese como área natural protegida municipal para la protección de la calidad del recurso hídrico que abastece los acueductos comunales, las áreas delimitadas en el plano F1, plano de clasificación del suelo, el cual hace parte de este acuerdo e incluye las siguientes zonas:

1. CERRO TUTELAR EN LA LOMA DEL BARRO.

Por encima de la cota 1750 msnm desde los límites con el Municipio de Sabaneta hasta la quebrada El Salado y por ésta aguas arriba hasta el límite con el Municipio de Sabaneta y continuando por éste hasta encontrar la cota 1750 msnm punto de partida

2. PARQUES Y RESERVAS ECOLÓGICAS

El Salado, La Morena, La Reserva del Carriquí, El Chorro de las Campanas, las Cuevas del Indio, El Higuierón, El Ojo de Sal, Chorrofrío en la vereda Perico.

PROYECTO DE ZONAS DE ESCARPE DE LA LADERA ORIENTAL.

En la vereda Santa Catalina a partir de la cota 2000 msnm en el límite con la quebrada La Zúñiga y siguiendo por esta cota hasta la quebrada la Sebastiana y por esta aguas arriba hasta la cota 2500 msnm, continuando por esta hasta la quebrada Zúñiga y por ésta aguas abajo hasta el punto de partida.

4. OTRAS ZONAS PROTECTORAS

Son todos aquellos predios localizados a una altura mayor a 2700 MSNM, en todo el territorio municipal.

5. RETIROS A QUEBRADAS.

Los retiros a las quebradas serán, en principio, de 30 metros a lado y lado de la cota de máxima inundación. En la zona urbana el retiro será de 20 metros, excepto para la quebrada Ayurá que regirá el retiro de 30 metros; pero supeditado a estudios específicos en el desarrollo del Plan, que arrojen condiciones de protección que ameriten modificaciones de acuerdo al caso particular objeto del análisis.

6. RETIROS A NACIMIENTOS DE FUENTES DE AGUA

Los retiros a nacimientos de fuentes de agua serán como mínimo de 100 metros, siempre y cuando del estudio del caso particular se pueda establecer que dicho retiro es suficiente para garantizar su protección.

7. RETIROS A HUMEDALES

Con respecto a los humedales se hará un inventario de los existentes y un estudio que permita establecer las condiciones de protección de cada uno. El estudio y el análisis de los humedales, arrojará las normas de retiro aplicables a cada caso concreto. En principio, el retiro mínimo será de 30 metros.

ARTÍCULO 33: CATEGORIA DE SUELO DE PROTECCION POR AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES:

Declárense como área natural protegida municipal los suelos expuestos a riesgos geotécnicos y/o hidrológicos, los cuales están ubicados en las orillas de las

quebradas o áreas de inundación de éstas, y en el área de influencia de los movimientos de masas: sobre lomos antitécnicos y sobre fallas geológicas.

Estos suelos de protección por amenazas y riesgos naturales se definirán mediante la realización de un estudio técnico, en el corto plazo, que nos permita inventariar y delimitar las zonas expuestas a amenazas por movimientos en masa.

ARTÍCULO 34: Facúltese al Alcalde Municipal para incorporar al Plan de Ordenamiento Territorial, las zonas de riesgo detectadas como consecuencia del estudio técnico que con este fin se contrate. Igualmente, el estudio técnico, deberá determinar los diferentes tratamientos y obras de estabilización y protección, tendientes a mitigar el tipo de amenaza o riesgo.

ARTICULO 35: SUELO DE PROTECCION POR PROVISION DE SERVICIOS PUBLICOS:

Declárese como área natural protegida municipal para la protección de la calidad del recurso hídrico que abastece los acueductos comunales, las áreas delimitadas en el Plano F.1. Clasificación del Suelo, el cual hace parte integrante de este Acuerdo e incluye las siguientes áreas forestales:

MICROCUENCAS QUE SURTEN ACUEDUCTOS COMUNALES.

Solo para aquellos acueductos que permanecerán por la ampliación de cobertura de empresas prestadoras de servicio, y las nuevas que llegaren a crearse, que garanticen unas mínimas condiciones técnicas y que se acojan a todo el marco normativo de la Ley 142 de 1994.

2. SERVIDUMBRES DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

Se incluye dentro de los suelos de protección por provisión de servicios públicos las áreas que se encuentran en el ámbito de influencia de las líneas de alta tensión, cumpliendo con los siguientes retiros: Líneas de 44 kv.: 4 metros al eje de la línea; de 110 kv.: 8 metros al eje de la línea y de 220 kv.: 16 metros al eje de la línea. Ver plano F1 Clasificación del Suelo

ARTICULO 36: SUELO DE PROTECCION POR PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL:

Conforman el Patrimonio Cultural las áreas, edificaciones y elementos de valoración urbanística, arquitectónica, histórica y cultural que de manera individual

o colectiva constituyen un legado importante en las memorias de las gentes ligadas al Municipio de Envigado. Esta reglamentación propende por la valoración, preservación, y adecuado mantenimiento de los bienes tangibles considerados como de gran valor histórico o arquitectónico.

1. Escuela Fernando González
2. Casa De La Cultura "Miguel Uribe Restrepo"
3. Iglesia De Santa Bárbara De La Ayurá.
4. Iglesia De Santa Gertrudis.
5. Antiguo Palacio Municipal
6. Iglesia de San José
7. Iglesia San Marcos
8. Casa Blanca donde vive la Pintora Débora Arango
9. Casa Museo Otraparte donde nació el escritor Fernando González
10. Colegio La Presentación y su Capilla Adjunta
11. Casa Quinta la Alquería (Urbanización Alquerías de San Isidro).
12. La Plaza de Mercado.
13. Antigua Casa de Telecom en la Comunidad Terapéutica.
14. La Chocolatería.

TITULO IV

CLASIFICACION, ZONIFICACION Y ASIGNACIÓN DE USOS GENERALES DEL SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANO Y RURAL.

CAPITULO I

CLASIFICACION DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO URBANO, EXPANSION URBANO Y RURAL

ARTICULO 37: CLASIFICACION GENERAL DEL USO DEL SUELO:

Adóptase para el Municipio de Envigado, El Código Internacional Industrial Unificado C.I.I.U., en lo referente a la determinación de usos generales, clasificación y reglamentación, los usos residenciales, industriales, comerciales o de servicio, minero y forestal. Para su aplicación y desarrollo se elaborará un documento anexo, Estatuto de Usos del Suelo, en el cual se especificarán todas las tipologías de usos del suelo.

Mientras entra en vigencia el nuevo estatuto, regirá en lo que sea compatible, el Estatuto de Planeación y Usos del Suelo (acuerdo 015 de 1992, modificado por el acuerdo 015 de 1998, emanados ambos de Concejo Municipal de Envigado.

ARTICULO 38: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN SU COMPATIBILIDAD.

Acorde a su compatibilidad, en todo el Municipio de Envigado se clasificarán los usos generales del suelo en los siguientes:

a) USO PRINCIPAL.

Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.

USO PERMITIDO

Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, complementándolo y fusionándolo en cualquier predio del área sin afectar su uso principal, cumpliendo con las normas establecidas para el efecto.

USO RESTRINGIDO

Es la actividad que por la magnitud de sus instalaciones requeridas, o por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar los usos principales y permitidos, de modo que para su funcionamiento se tendrán restricciones o controles de índole urbano o ambiental.

USO PROHIBIDO

Es la actividad que definitivamente no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal o permitido.

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

ARTICULO 39: CLASIFICACION DEL SUELO POR SU DESTINACION:

De conformidad con la destinación de actividades que se asigne a los terrenos, lotes locales y edificaciones en general, los usos se clasifican en:

1. USO RESIDENCIAL (R)

2. USO COMERCIAL (C)

3. USO DE SERVICIOS (S)

USO INDUSTRIAL (I)

USO AGROPECUARIO EN SUELO RURAL

USO MINERO EN SUELO RURAL

USO FORESTAL EN SUELO RURAL

Parágrafo: En términos generales clasifícase como usos principales el residencial, el comercial y el industrial y, como usos complementarios, aquellos que cumplan finalidades sociales o de servicios tales como el uso recreacional, educativo, de salud, etc. Esto no significa que dentro de las tipologías de usos que agrupan las posibles y diversas actividades, no se permite clasificar algunas de éstas como usos complementarios de otras a un nivel específico.

ARTICULO 40: CRITERIOS GENERALES APLICABLES A LA CLASIFICACION

La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado. Para la determinación de clasificación de cada uno de los grupos que conforman los usos del suelo, se consideran los siguientes parámetros:

1. La Compatibilidad que pueda existir entre los usos que conforman cada uno de los grupos, de manera que no se genere impacto negativo a la comunidad o al espacio público.
2. La Ocupación del espacio público.
3. Tamaño que requieren los establecimientos para su funcionamiento.
4. El Impacto negativo o positivo que puede ocasionar a la comunidad o el medio ambiente.

Dentro del impacto negativo ocasionado a la comunidad y al medio ambiente se considera la contaminación visual, por ruido, emanaciones de gases producidas por fuentes móviles o fijas, contaminación de aguas y vibraciones.

ARTICULO 41: CRITERIOS APLICABLES AL USO RESTRINGIDO:

1. 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, estaciones de servicio, entre otros.
2. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización.
3. 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.
4. 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.).

5. 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.

ARTICULO 42: DEFINICION DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL

(R):

Corresponden a este grupo los suelos cuyo uso se destina para la construcción de vivienda, enmarcadas dentro de cualquiera de los siguientes subgrupos:

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, con acceso totalmente independiente desde una vía pública o privada.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente.

VIVIENDA TRIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por tres unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituida por tres o más unidades de vivienda, con un acceso común.

ARTICULO 43: DEFINICION DEL USO DE SUELO COMERCIAL (C):

Corresponde a este grupo los usos del suelo destinados para actividades comerciales, en las cuales se realiza un intercambio de productos sin la fabricación de ellos, o se genera una compra o venta.

Está comprendido por los siguientes subgrupos:

1. (C – 1) COMERCIO MINORISTA DE PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD (TIPO I).

Corresponde a aquellos establecimientos destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso diario o frecuente, que satisfacen la gran mayoría de necesidades de un conglomerado residencial.

Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el espacio público y el residencial. Este grupo de establecimientos es compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella o en predios especiales sin requerir de grandes áreas para su funcionamiento, y comprende las categorías de comercio al por menor de alimentos y bebidas, drogas, prendas, etc.

2. (C – 2) COMERCIO MINORISTA Suntuario o frecuente (TIPO II)

Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan productos de uso ocasional, en los que se desarrolla un comercio variado de mayor cubrimiento, por lo tanto exige que se generen en predios especiales destinados únicamente a dichos usos. Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, demanda de tráfico vehicular.

Es un tipo de comercio más de centro o sub-centros. Requieren áreas de cargue y descargue de periodos cortos y en vehículo liviano y comprende las siguientes categorías:

- Comercio al detal de prendas de vestir y accesorios del vestido
- Comercio al detal de equipos de uso profesional y científico
- Comercio al detal de drogas, medicinas y cosméticos
- Comercio al detal de artículos de ópticas
- Comercio de artículos y material de uso dental
- Comercio al detal de elementos de papelería
- Comercio al detal de artículos de metales preciosos y relojería
- Comercio al detal de artículos de material de uso eléctrico
- Comercio al detal de muebles y accesorios
- Comercio al detal de artículos de vidrio, locería, cristalería y marquetería
- Venta al por menor de artículos en fibra de vidrio, plástico y caucho
- Comercio agropecuario al por menor
- Comercio al detal de juguetería y artículos para deporte

Vendedores ambulantes
Floristerías y similares
Compra- ventas y prenderías
Comercio al detal de artículos para el aseo
Comercio para el aseo de cualquier material
Cacharrerías y misceláneas
Comercio al detal de artesanías y artículos religiosos
Comercio al detal de artículos fúnebres en cualquier material

3. (C – 3) COMERCIO MINORISTA INDUSTRIAL (TIPO III)

Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan maquinaria, herramienta y equipo de tipo mediano para la industria agrícola, metalmecánica, de la construcción etc., que si bien es un comercio de centro debe tenerse especial cuidado en su localización porque puede requerir vehículos y periodos más largos para llevar a cabo la labor de cargue de productos, lo que puede ocasionar impacto urbano en términos de congestión vehicular y ocupación de espacio público. Corresponde a este subgrupo actividades como las siguientes o similares:

Comercio al detal de maquinaria, herramienta y accesorios
Comercio al detal de materiales para construcción
Comercio al detal de artículos de material de uso eléctrico

4. (C – 4) COMERCIO MINORISTA DE VEHICULOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.

Se agrupan en esta tipología almacenes y distribuidores al por mayor de vehículos, maquinaria, herramienta y equipo de tipo pesado que requiere de grandes áreas para su exhibición y venta y grandes vehículos para su movilización. Requieren de grandes áreas de cargue y descargue de productos. Este tipo de establecimientos ocasiona alto impacto urbano expresado en términos de congestión vehicular, y ocupación de espacio público, impacto ambiental originado en la contaminación por luminosidad del establecimiento, por su cobertura puede ser regional por lo que conviene que se sitúe sobre las vías arterias principales de la ciudad o las vías regionales. Corresponde a este subgrupo, las categorías de comercio al por mayor de maquinaria y herramienta y similares.

5. (C – 5) COMERCIO MAYORISTA EN GENERAL (importador, exportador o distribuidor).

Este grupo comprende establecimientos dedicados a actividades de mercadeo al por mayor. Requieren de grandes áreas para el almacenamiento de sus productos y deben disponer de áreas de cargue y descargue al interior del establecimiento. Este tipo de comercio es de alto impacto urbano y ambiental por requerir para las labores de desplazamiento, cargue y descargue de vehículos de grandes toneladas que ocasionan impacto ambiental por ruido y contaminación y congestión vehiculares.

6. (C – 6) COMERCIO MAYORISTA DE VIVERES

Incluye entre otros, Materia prima para la industria alimenticia, comercio al por mayor de bebidas alcohólicas, enlatados, pastas, sal, víveres, abarrotos, productos vegetales en bruto, etc.

Los Supermercados corresponde a un tipo de comercio de mayor cubrimiento, pueden estar localizados en cercanía a la vivienda sobre ejes estructurantes, pero en predios especiales que su tamaño y área de influencia, requieren grandes áreas para su desarrollo, puede causar gran impacto urbano por la gran afluencia de vehículos que demanda, por tal razón requiere de grandes áreas de parqueo y de zonas de cargue y descargue. Integran esta tipología grandes supermercados, dedicados al expendio al por menor de víveres y artículos en general para el hogar y uso complementario.

Pertenece a esta tipología los Centros Comerciales o edificaciones donde se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con reglamentación interna, de manera que las actividades no se causen impacto negativo entre sí, además tienen áreas comunes para su funcionamiento. Requieren de vitrinas de exhibiciones y demandan gran afluencia de peatones, por lo que exigen buenas áreas de circulación y accesibilidad para minusválidos. Requieren como mínimo de parqueaderos para visitantes, a razón de 1 por cada 50 m² de uso comercial y además de zonas de cargue y descargue internas.

7. (C – 7) COMERCIO CON RIESGO TECNOLÓGICO O AMBIENTAL

Caracterizado por requerir de una localización especial y amplias áreas de aislamiento que sirvan de protección a los demás inmuebles y habitantes de una zona y que brinde condiciones de seguridad máxima para su manipulación. Es un comercio que puede generar impacto ambiental producido por la inflamabilidad de sus productos.

8. (C – 8) COMERCIO MINORISTA DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES

Integran esta tipología o este grupo los establecimientos dedicados a actividades de almacenamiento, compra y venta de desechos de algún proceso industrial, que son susceptibles de reciclaje. Su influencia puede ser local o Municipal. Este tipo de establecimientos puede ocasionar impacto urbano por efectuar labores de cargue y descargue sobre el espacio público, a su vez genera impacto ambiental producido por olores. Es un tipo de comercio ligado a las actividades económicas del centro, en tal razón debe garantizarse alternativas de localización en sitios cercanos a este pero bajo adecuadas condiciones de localización para que no generen impacto urbano y ambientales. Corresponde a este subgrupo, las categorías de Compra venta de desperdicios en general.

ARTICULO 44: DEFINICION DEL USO DE SERVICIOS (S)

Corresponde a este grupo aquellas áreas comprendidas en el suelo rural, urbano o de expansión urbano, cuyo uso se destina para realizar actividades relacionadas específicamente con prestación de servicios al cliente y no propiamente de venta de productos.

Este grupo comprende los siguientes subgrupos:

SERVICIOS MERCANTILES (SM)

1. (SM - 1) REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.

Se incluyen en esta tipología Talleres de Mecánica Automotriz dedicados a la reparación de vehículos automotores livianos (carros y motocicletas). Generan alto impacto urbano por tender a realizar las labores de atención al vehículo en el espacio público (calzadas, andenes y Antejardines). Y generan alto impacto ambiental por contaminación visual, ruido etc. incluye Reparación en general de automóviles y piezas o componentes de estos, Reparación en general de

motocicletas y piezas o componentes de estos, Latonería y pintura, Reparación eléctrica de automóviles, y similares.

2. (SM - 2) SERVICIOS AL VEHICULO

Se incluyen en esta tipología establecimientos dedicados a actividades relacionadas con la reparación de vehículos automotores con capacidad de carga mayor a 3 toneladas, generan alto impacto urbano en razón de la congestión vehicular que puede generar el acceso y salida de vehículos de gran tamaño sobre cualquier zona o eje de la ciudad. También generan alto impacto ambiental por ruido, por luminosidad de avisos publicitarios etc.

Estaciones, Bombas de Servicio y establecimientos dedicados a la venta al detal de combustible, Estacionamientos o parqueaderos (en lote y en altura), Servicio de Grúas, etc.

3. (SM – 3) TALLERES INDUSTRIALES EN ESCALA MEDIA

Pertenece a este grupo establecimientos dedicados a la labor de reparación y mantenimiento de maquinaria, cuya actividad genera molestias de contaminación auditiva por ruido, de impacto urbano por requerir de periodos largos para llevar a cabo las labores de cargue y descargue de equipos y maquinaria, como; Reparación de motores de toda clase excepto automóviles y barcos, Reparación de maquinaria de reproducción, fotocopiado, mimeógrafo etc., Reparación de mecánica industrial, Servicio de Torno, Servicio de soldadura, etc.

4. (SM – 4). SERVICIOS DE REPARACION DE MAQUINARIA MENOR Y ARTICULOS EN GENERAL

Pertenece a este grupo aquellos establecimientos donde se presta el servicio de reparación de equipos, aparatos y artículos de tamaño mediano y de uso doméstico y de oficinas. No generan un alto impacto sobre el espacio urbano y el impacto ambiental puede ser solo visual, generado solo por la saturación de avisos publicitarios. Son usos que conviene se situen en el centro, subcentro o ejes estructurantes, tales como:

Servicios de reparación

Reparación de calzado y otros artículos de cuero

Talleres de reparaciones eléctricas y electrónicas
Reparación de relojes y joyas
Otros servicios de reparación

5. (SM – 5). RECUPERACION Y SELECCIÓN DE MATERIALES

6. (SM – 6). TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO, Y DEPOSITOS DE MERCANCIAS.

Reexpedición y embalaje de mercancías, servicio de transporte de valores, servicio de montacargas, almacenes generales de deposito y almacenamiento, depósitos refrigerados, transporte de carga, etc.

7. (SM – 7) ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO

Se clasifican en esta tipología todos los establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público. Se agrupan en esta tipología 3 tipos de establecimientos: Unos que por no tener venta y consumo de licor son de sano esparcimiento y pueden estar localizados en una zona residencial por no generar ningún impacto urbano y social a la comunidad. Otros establecimientos de esparcimiento público que por desarrollar un tipo de actividad con venta y consumo de licor son de alto impacto social negativo por generar molestias de ruido y alto impacto urbano por demandar. Y otros establecimientos que ofrecen un tipo de diversión y esparcimiento más de tipo campestre y requiere de grandes áreas para su funcionamiento, pueden ofrecer venta y consumo de licor pero por estar localizados en sitios apartados de la ciudad o en grandes áreas con grandes retiros para su funcionamiento no generan mucho impacto social negativo. Pertenecen a este subgrupo, las siguientes categorías:

Sin venta y sin consumo de licor

Con venta y consumo de licor

Otros servicios de diversión y esparcimiento (juegos)

8. (SM – 8) SERVICIOS PERSONALES

Corresponde a aquellos establecimientos que ofrecen un servicio directo al cliente, y que por su intensidad de uso o uso más frecuente conviene que se localicen en

una zona residencial o cercana a ella, pero también pueden estar en una zona céntrica de la ciudad. Generan un mediano impacto sobre el espacio público y por ello debe regularse bahías de parqueo en aquellos sitios donde la localización del uso coincida con ejes de alto tráfico vehicular. Son catalogados como servicios complementarios al uso residencial y corresponde a este subgrupo entre otras, las siguientes categorías: Peluquerías y salas de belleza, Servicios personales, Lavanderías y servicios de limpieza, Distribución y exhibición de películas cinematográficas

9. (SM – 9) OFICINAS

Agencia de colocación, distribución y corretaje comercial, casas de representación de artículos, explotación de marca, comerciantes a comisión, agencias de loterías y apuestas, servicios de consultoría, avalúo de inmuebles, oficinas de procuradores y abogados, auditoria y teneduría de libros, etc.

10. (SM – 10) COMUNICACIONES

Agencias de correo aéreo, agencias de telégrafo, agencias de radio, productores de programas de radio y televisión, aeromensajería, periodistas y redactores culturales de radio y televisión, etc.

11. (SM – 11). ALOJAMIENTO

Pertenecen a esta categoría, establecimientos tales como Hoteles, Campamentos, Moteles, Habitaciones en apartamentos y casa particulares, Pensiones y Residencias, Hostería, Hostal, Eco- Hoteles, aparta- Hoteles y similares.

12. (SM – 12). FINANCIEROS

Bancos centrales, bancos comerciales, corporaciones de crédito y ahorro, fondos ganaderos agrícolas, bancos de fomento industrial y minero, instituciones de crédito, bolsa de valores, asociaciones bancarias y financieras, asesores de inversiones, etc.

13. SERVICIOS A LA COMUNIDAD (SC).

A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social- comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía dependiendo de la cobertura de cada servicio, y de diferente orden si es público o privado.

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.

Corresponde a este grupo los siguientes subgrupos:

- (SC – A). Administración pública y seguridad.
- (SC – S). Salud
- (SC – E). Educación
- (SC – C). Cultura.
- (SC – R). Recreación - deportes.
- (SC – PS).Asistencia y protección social.
- (SC – AS).Asociaciones y organizaciones de la comunidad.
- (SC – CL).Culto Pertenecen a este grupo todas las instalaciones dedicadas a los diferentes cultos, como; Organizaciones Religiosas, Iglesias, Mezquitas, Sinagogas, Templos y Comunidades Religiosas entre otros.
- (SC – EB) Equipamiento básico

ARTICULO 45: USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO (E.C)

- (E.C.1) De tipo recreativo
- (E.C.2) De tipo educativo
- (E.C.3) De tipo cultural
- (E.C.4) De salud
- (E.C.5) De asistencia y protección social
- (E.C.6) De seguridad
- (E.C.7) De transporte
- (E.C.8) De tipo gubernamental

ARTICULO 46: DEFINICION DE USO INDUSTRIAL DEL SUELO (I)

Corresponde 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.

Parágrafo: Para efecto de este acuerdo los usos del suelo correspondiente a actividades industriales, son las consignadas en el CODIGO INTERNACIONAL INDUSTRIAL UNIFORME (C.I.I.U).

- (I - 1) Industria Mayor
- (I - 2) Industria Pesada.
- (I - 3) Industria Mediana.
- (I - 4) Industria Menor.
- (I - 5) Industria Artesanal o Famiindustria

ARTICULO 47: PRODUCCION AGRICOLA (A)

Integran estas tipologías, las actividades clasificadas dentro de las siguientes o similares.

- (A - 1) Agricultura
- (A - 2) Producción pecuaria Menor
- (A - 3). Producción pecuaria mayor
- (A - 4). Silvicultura.

ARTICULO 48: EXPLOTACION DE MATERIALES (EX).

Integran esta tipología, actividades tales como las de extracción de piedra, arcilla, arena, o similares.

ARTICULO 49: DE LOS USOS YA ESTABLECIDOS

Los usos y actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, y que no cumplieren con la clasificación y las condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es del caso se toleraran hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de esta a causa del cierre involuntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio de reglamentación. En estos casos sólo se permitirá obras mínimas de mantenimiento hasta que se traslade a una zona apropiada para su funcionamiento, lo cual deberá hacerse dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, previo inventario y análisis de los negocios y establecimientos ubicados en el Municipio de Envigado, con o sin certificado de ubicación. El establecimiento de una actividad no compatible con el

uso del suelo en determinado sector, no podrá servir de excusa para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona.

Cuando la incompatibilidad sobrevenga como consecuencia de las normas adoptadas mediante el Plan de Ordenamiento de Territorial, se deberá proceder, a solicitud de parte o de oficio por la autoridad competente, a realizar el traslado del negocio o establecimiento, dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del Plan, a un sector compatible con la actividad.

ARTICULO 50: DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Vivienda de interés social es aquella cuyo precio de venta incluyendo el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos vigentes al momento de la adjudicación o la venta.

Parágrafo: Se considerará una contravención a las normas de usos del suelo, el incumplimiento del límite máximo del precio de venta por parte de quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas. El control sobre los precios de venta será ejercido por La Secretaría de Planeación.

ARTICULO 51: EJECUTORES:

Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas.

ARTICULO 52: LOCALIZACION:

Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las áreas que admitan el uso residencial. Para efectos de lo anterior, el interesado deberá allegar copias del estudio de las condiciones físicas de la localización y accesibilidad del terreno, así como los factores geológicos y de estabilidad del suelo con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

ARTICULO 53: TIPOLOGIA DE VIVIENDA:

Los desarrollos urbanísticos con obras mínimas o de vivienda de interés social admitirán todas las tipologías de vivienda. Las normas serán aplicadas a los programas respectivos, con salvedades en cuenta a obras a ejecutar, secciones viales, parqueaderos, loteo y límites. En áreas con restricciones para determinada tipología de vivienda, la de interés social debe someterse a dichas restricciones.

CAPITULO II

DE LA DIVISION TERRITORIAL URBANA

ARTICULO 54: La zona urbana del Municipio de Envigado se divide en barrios, así:

CHINGUI
SAN RAFAEL
LOMA EL BARRO
PRIMAVERA
LA PRADERA
LA INMACULADA
NARANJOS
BARRIO MESA
EL PORTAL
BUCAREST
URIBE ANGEL
MISAEEL
PONTEVEDRA
BOSQUES DE ZUÑIGA

LA MINA
EL TRIANON
EL BARRO
LAS VEGAS
MILAN – VALLEJUELO
SAN JOSE
LAS ORQUIDEAS
VILLAGRANDE

EL SALADO
LAS ANTILLAS
LAS CASITAS
LA PAZ
EL DORADO
EL CHOCHO
LA SEBASTIANA
ZONA CENTRO
SAN MARCOS
LA MAGNOLIA
EL ESMERALDAL
JARDINES

LAS BRUJAS
LOS
EL ALTO DE

CAPITULO III

DE LA ASIGNACION DE USOS GENERALES DEL SUELO PARA CADA UNA DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO

ARTICULO 55: MICROZONIFICACION DE USOS EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.

Para efectos de la aplicación de la normatividad establecida en el Presente Plan, es preciso definir y sectorizar todo el suelo Urbano, de Expansión Urbano y Rural del Municipio de Envigado, de acuerdo a unos comportamientos especiales de cada uno de los sectores o Microzonas, las cuales tendrán una reglamentación particular de los usos, retiros, índices, alturas, densidades, en el estatuto de usos del suelo próximo a entrar en vigencia como desarrollo de este Acuerdo.

Asígnase para el Municipio de Envigado en la zona urbana, de expansión urbana y Rural, los siguientes usos del suelo, de acuerdo a la Clasificación adoptada en el Capítulo anterior.

ARTICULO 56: OBJETIVOS PARA LA ZONIFICACION DE USOS EN EL SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO.

Garantizar que no se generen conflictos con los diferentes usos del suelo a asentarse en cada sector.

Implementar los mecanismos necesarios para que las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio lo hagan de una manera ambientalmente sostenible.

Garantizar a los habitantes del territorio la disponibilidad de todo tipo de servicios asentados de una manera equilibrada.

ARTICULO 57: ESTRATEGIAS

Destinar áreas especiales para que en ellas se desarrollen las actividades compatibles.

Reglamentar de acuerdo al CIIU (Código industrial Internacional uniforme) los usos permitidos, restringidos y no permitidos en cada una de las áreas.

Actualizar el Estatuto de Planeación y Usos de Suelo de tal manera que se garantice el cumplimiento de lo estipulado en el presente Plan.

En el Plano F4. se presenta el Plan de Usos y Ocupación del Suelo.

CAPITULO IV

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO AL USO

ARTICULO 58: ZONAS O AREAS DE USO INDUSTRIAL

Son aquellas áreas de actividad especializada en las que el uso principal y predominante es la Industria. Allí se determinan las tipologías permitidas de industria de acuerdo con su accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos, los factores ambientales y las características y tendencias del sector. La asignación de este uso del suelo se define buscando propiciar el establecimiento de empresas productoras de bienes y servicios, preservando las áreas industriales en los lugares donde este sea el uso principal y garantizando condiciones arquitectónicas, urbanísticas y ambientales adecuadas.

ARTICULO 59: INDUSTRIA PESADA

Localizada entre la Avenida Las Vegas y el Río Medellín y desde la Quebrada Zúñiga hasta la Calle 50 Sur, y en ella se permitirá los usos o actividades de carácter industrial, comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos, industria mediana, industria menor, industria artesanal o famiempresa, comercio en general, servicios de reparación de maquinaria menor y artículos en general, recuperación y selección de materiales, transporte, almacenamiento y depósito de mercancías, oficinas, comunicaciones, administración pública, recreación –

deportes, asociaciones y organizaciones de la comunidad y equipamiento básico. En esta zona no se permite el uso residencial.

ARTICULO 60: INDUSTRIA LIVIANA Y DE SERVICIOS ESPECIALES

Sector comprendido entre las calles 48 C sur (en ambos costados) y la calle 50 sur, y las carreras 48 y 43 A de los Barrios Las Casitas y Primavera, será una zona donde se admita las siguientes tipologías de uso; vivienda, comercio, comercio mayorista en general, industria mediana, industria menor, industria artesanal o famiempresa, reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipos, servicios al vehículo, talleres industriales en escala media, servicios de reparación de maquinaria menor y artículos en general, recuperación y selección de materiales, transporte, almacenamiento y depósito de mercancías, oficinas, administración pública, salud, recreación – deportes, equipamiento básico, culto, y demás actividades similares y compatibles con estas actividades. Además las franjas comprendidas entre las carreras 38 y 39, desde la diagonal 40 y la calle 39 sur. La ubicada entre las transversales 34 D sur y 34 DD sur, desde las diagonales 32 C y 40. La franja ubicada en el Barrio El Dorado que den frente a la manzana ubicada entre las carreras 40 y 41 desde las calles 40 A y 40 B Sur. Predio en el cual se ubican las Bodegas Proseguir en el Barrio El Dorado. Aquellas manzanas ubicadas que den frente a la diagonal 31 en el Barrio La Sebastiana desde la transversal 34 E sur hasta la transversal 36 sur.

En las franjas anteriormente descritas se permitirá el asentamiento de actividades de servicio al vehículo como talleres, montallantas, parqueaderos, industria menor y mediana, industria artesanal o famiempresas, vivienda, comercio minorista, maquinaria y equipos, talleres industriales en escala media, servicios de reparación de maquinaria menor y artículos en general, recuperación y selección de materiales, establecimientos de esparcimiento, servicios personales, administración pública, salud, educación, cultura, recreación – deportes, asistencia y protección social, asociaciones y organizaciones de la comunidad, culto, y equipamiento básico

En la Calle 39 Sur, desde la Carrera 39 hasta la Carrera 43 A, será un sitio con unas connotaciones especiales ya que en el se podrán permitir los asentamientos de carpinterías, ebanisterías, tallados de madera, y afines, siempre y cuando cumpla con las condiciones locativas de área y seguridad y las demás normas que regulen la materia.

ARTICULO 61: AREAS DE USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS

Son aquellas zonas que por su localización estratégica dentro del territorio y por sus características urbanas que la conforman, se constituyen en sectores de atracción para las actividades generales de la población y muestran tendencia a la intensificación de la utilización del suelo y a la mezcla de usos urbanos con predominio de uso comercial y de servicios.

En el área urbana la zona comercial o de servicios se asienta básicamente en la zona centro y en los principales corredores viales, los cuales se enuncian a continuación:

1. MARCO DE LA PLAZA PRINCIPAL

Determinado por todos los predios que lindan con las vías adyacentes al Parque Principal de Envigado, donde será un sitio de concentración de actividades comerciales, centro administrativo, político, religioso, mercantil, etc.

2. BARRIO ZONA CENTRO

Allí se permitirá las siguientes tipologías de uso; vivienda, comercio minorista, servicios al vehículo, servicios personales, establecimientos abiertos al público, oficinas, alojamiento, administración pública, asistencia social, comercio industrial, educación, salud, cultura, deportes, culto, protección social, industria liviana o famiempresas, equipamiento básico, etc.

3. CARRERA 43 A

Se considera en todo su recorrido como un corredor de usos múltiples, residencial, comercial y de servicios, donde se prohíbe el asentamiento de establecimientos contaminantes o deteriorantes del entorno y de la calidad espacial, como talleres, ebanisterías, industrias, etc.

4. CALLE 37 SUR

Comprende desde el costado oriental de la Carrera 48 hasta el Hospital Manuel Uribe Angel, donde cambia su nomenclatura a Calle 36 D sur para luego continuar con la nueva vía Envigado – Alto de las Palmas.

5. VIAS PARALELAS A LA AYURA

Delimitada desde la Carrera 43 A hasta el Hospital Manuel Uribe Angel por ambos costados.

6. AVENIDA LAS VEGAS

El Costado Oriental de la Carrera 48 o avenida las Vegas desde la Calle 26 A sur hasta la Calle 31 sur y desde la Calle 37 sur hasta la Calle 46 sur.

7. CENTROS DE BARRIO

Entiéndase como tal, el área que por representar una jerarquía intermedia en cuanto a la magnitud y diversificación de actividades, se constituyen en núcleo de vida ciudadana en cuanto a la distribución de bienes y servicios.

Estos Centros de Barrio se desarrollan en áreas inmediatas a sitios estratégicos de cobertura zonal, concentrando comercio y servicios de consumo doméstico cuya demanda y organización coinciden con la localización de los equipamientos de carácter local y para los cuales los lineamientos de desarrollo ratifican e incentivan su vocación.

La identificación y delimitación de cada uno de los centros de Barrio tienen en cuenta la magnitud de las actividades permitidas, y la capacidad de convocatoria que ofrece el espacio público generador de centro.

Los centros de barrio estarán determinados por los sectores periféricos a:

La Iglesia del Barrio El Triánón,

La Iglesia de Santa Barbara de Ayurá en el Barrio Manuel Uribe Angel.

El sector periférico, que comprende la primera manzana, a la Iglesia del Barrio San Marcos (Calle 31 Sur entre las Carreras 43 A y 44 A).

Sector de la Universidad Cooperativa en el Barrio Alcalá en la Carrera 47 entre las calles 37 y 38 Sur

Universidad Unisur en el Barrio Obrero

Unidad Deportiva del Barrio El Dorado

Predios que dan frente a la Iglesia del Barrio San José

Predios que dan frente a la Iglesia San Mateo del barrio Los Naranjos

Los predios que dan frente a los parques recreativos en el Barrio La Mina, La Sebastiana y Alto de Las Flores.

8. OTROS CORREDORES COMERCIALES O DE SERVICIO

a. Paseo Ecológico del Ayurá (desde el Hospital Manuel Uribe Angel hasta la Carrera 43A)

Las Calles 30 sur, 38 y 46 Sur desde la Carrera 43 A hasta la Avenida Las Vegas

La Transversal 32 A Sur en el Barrio La Magnolia.

La Carrera 42 desde el Barrio Zona Centro Hasta el Trianón.

La Calle 40 Sur desde la Carrera 33 hasta la Corporación Universitaria de Envigado.

La Carrera 45 A entre las calles 30 sur y 31 sur

La Calle 39 sur entre las carreras 48 y 47, y entre la Cra 45 y 43 A.

En la zona rural existen corredores comerciales sobre las vías Envigado – Alto de las Palmas desde el Hospital Manuel Uribe Angel hasta el inicio de la de bifurcación de la vía en ascenso y descenso y desde la finalización de la bifurcación hasta el punto de intersección con la vía Medellín – El Retiro. En la vía Medellín - El Retiro en toda la longitud sobre el territorio de Envigado, y en la vía Variante Aeropuerto, también en toda la longitud del Municipio de Envigado.

ARTICULO 62: ZONAS RESIDENCIALES.

Son aquellas zonas donde el uso principal es la vivienda y por lo tanto se admiten únicamente usos complementarios, que no causen impacto negativo a la comunidad o al espacio público. Se considera como zona residencial todo el suelo urbano del Municipio de Envigado, exceptuando el Barrio Zona Centro, la zona industrial de los Barrios Las Vegas y Las Casitas y los corredores de uso múltiple anteriormente descritos y delimitados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, sin permitir dicho uso en la franja comprendida entre la Avenida Las Vegas y el Río Medellín.

La asignación de usos del suelo y la reglamentación en las zonas residenciales estará orientada a incentivar y proporcionar los espacios para las actividades indispensables en el diario vivir de la población, a preservar la calidad del hábitat y a propiciar la dotación de espacios que posibiliten la realización de actividades sociales y en comunidad.

ARTICULO 63: ZONA AGRICOLA RESIDENCIAL

A esta zona pertenece la mayor parte del Suelo Rural del Municipio de Envigado con algunas restricciones de densidad y uso en las zonas de protección descritas en el Plano F.4. Plan de usos y ocupación del suelo, suelo de Protección y en la zona productora protectora forestal que se describe mas adelante. En la zona se permitirán como complementarias las siguientes actividades: producción agropecuaria, aprovechamiento forestal, agrícola y silvopastoril.

ARTICULO 64: ZONA PROTECTORA FORESTAL

Según el Plano F.4. a esta zona pertenecen las siguientes franjas: en la vereda el Vallano desde la quebrada El Salado en el límite con Sabaneta, bajando por ésta hasta la cota 2000 msnm y continuando por esta hacia el oriente hasta la quebrada la Ayurá, por ésta aguas arriba hasta la cota 2400 msnm continuando por esta cota hacia el occidente hasta el límite con Sabaneta y bajamos por éste hasta encontrar el punto de partida en la quebrada el Salado.

En la vereda El Escobero desde cota 2200 en la quebrada La Ayurá y por ésta aguas arriba hasta el cruce con la carretera Envigado Alto de las Palmas, de ahí bajando por la calzada de ascenso hasta donde empieza la bifurcación de la vía y de ahí en línea recta hasta el punto de partida, y desde el costado nororiental de la vía en el cruce con la quebrada Seca y por ésta aguas arriba hasta el cruce con la cota 2600 msnm y por ésta hacia el occidente para seguirla bordeando hasta el cruce con la vía Envigado – Alto de Las Palmas por la cual continuamos en dirección suroccidente hasta encontrar el punto de partida.

En las veredas Perico y Pantanillo la faja comprendida entre las cotas 2600 y 2700 MSNM.

En esta zona se permitirá el uso residencial campestre restringido por la densidad y la producción forestal.

ARTICULO 65: ZONA PROTECTORA

Corresponde a aquellas zonas constituidas por terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Algunas de estas zonas podrán ser para utilización recreacional.

Delimitada a partir de la cota 2700 msnm en las veredas Perico, Pantanillo, Palmas y el Vallano.

En la vereda Santa Catalina desde la cota 2000 hasta la línea divisoria de aguas, y desde el límite con el municipio de Medellín hasta la quebrada La Sebastiana,

exceptuando la faja ya definida como zona comercial y de servicios sobre la vía Las Palmas.

Se incluye en esta categoría la zona comprendida entre la quebrada La Morgan y la vía Las Palmas desde la antigua carretera al Retiro hasta la vía Envigado Alto de las Palmas. En esta zona se permite la vivienda campestre con restricciones de densidad y la preservación y regeneración de bosques protectores.

ARTICULO 66: DEFINICION DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E INFRAESTRUCTURA:

Corresponde a aquellas zonas que se destinan para atender usos del suelo relacionados con la recreación, educación, cultura, salud, protección social, seguridad, transporte, centros de transformación de desechos sólidos y centros administrativos, los cuales son indispensables para el desarrollo de una sociedad.

Las áreas determinadas desde el Plan de Ordenamiento para futuros equipamientos, serán respetadas conforme sus usos específicos. Este uso se permite en todo el territorio municipal.

Forma parte de este grupo las siguientes zonas:

1. RECREATIVAS
2. EDUCATIVAS
3. CULTURALES
4. DE SALUD
5. DE ASISTENCIA Y PORTECCION SOCIAL
6. DE TRANSPORTE
7. DE TIPO GUBERNAMENTAL

ARTICULO 67: DEFINICION DE LA ZONA DE EJES ESTRUCTURANTES:

Son Ejes Estructurantes, aquellas vías que por sus características de sección o por ser corredores de transporte masivo ayudan a integrar y articular diferentes sectores de la ciudad, y por lo tanto se les debe dinamizar a través de un manejo especial en los usos del suelo.

Los criterios de manejo y localización de usos en estos Ejes deben ser diferentes entre ellos y en cada uno de ellos, dado que tienen características diferentes y poseen tramos distintos en todo su recorrido, los cuales están caracterizados por el tipo de uso, por la sección y por la zona por la cual atraviesa.

Sobre estos Ejes se debe incentivar el desarrollo de la vivienda de alta densidad que permitan el máximo aprovechamiento espacial del sistema de transporte masivo, con las restricciones propias definidas para cada zona o sector por su uso principal.

En los tramos de Ejes en los cuales se de un valor paisajístico, se debe propender por la localización de usos que permitan el disfrute del paisaje.

Sobre los Ejes Estructurantes principales cuyos tramos no admitan calzada de servicio, debe restringirse la localización de usos que demanden grandes movimientos de vehículos, para facilitar el normal funcionamiento de la vía.

En General, La Administración propenderá por la protección y conservación del espacio público como tal, evitando que dicho espacio sea utilizado de manera inconveniente o con usos incompatibles con su verdadera vocación.

Se definen como Ejes Estructurantes las siguiente vías:

Corredor multimodal del Río.

La carrera 43 A.

La carrera 48.

Las vías paralelas a la quebrada La Ayurá.

La calle 39 Sur.

La calle 37 Sur.

7. La calle 38 Sur.

ARTICULO 68: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E INFRAESTRUCTURA.

Para esta zona se permiten únicamente los siguiente usos del suelo:

Aquellos usos donde la comunidad se beneficia en salud, educación, cultura, recreación, gestiones administrativas de tipo gubernamental, seguridad o combinaciones de estos

Aquellos usos que tienen relación con equipamientos comunitarios, donde se incentivan valores colectivos

Aquellos usos que son exclusivamente para el beneficio comunal y no particular. Como: Puestos de salud, restaurantes escolares centros de bienestar y atención al menor, guarderías, escuelas, colegios, parques.

Aquellas construcciones que poseen usos destinados a prestar servicio de transporte, de seguridad de prestación de servicios comunales pero a gran escala.

ARTICULO 69: USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE EJES ESTRUCTURANTES.

Adóptase para el municipio de Envigado, en los predios que dan frente a los ejes estructurantes, todos lo usos que sean compatibles de acuerdo con el sector y el uso principal establecido.

ARTICULO 70: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE PROTECCIÓN.

Para esta zona se permiten únicamente los siguiente usos del suelo:

Parques municipales de carácter ecológico

Las construcciones de obras con fines proteccionistas de estabilidad de zonas de riesgo, o necesarias para la preservación del medio ambiente o saneamiento ambiental.

3. El uso residencial respetando las densidades establecidas en el P.O.T.

Parágrafo: Para todos los usos del suelo que han sido conformes con la normatividad vigente anterior a la aprobación de este acuerdo, pero que después de la aprobación de este acto dejan de serlo con la nueva normatividad, la Secretaría de Planeación municipal dictará doctrina con el propósito de generar estrategias tendientes a que estos usos se adapten a la norma nueva o dará transitoriedad en el tiempo si así lo considera y estímulos para que se ubiquen en sectores permitidos por la norma.

TITULO V

DE LAS AREAS DE CESION

CAPITULO I

DE LAS AREAS DE CESION PARAMETROS PARA SU DETERMINACION Y ENTREGA

ARTICULO 71: Las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto definir las áreas de cesión, señalar los parámetros y criterios para su determinación posterior.

ARTICULO 72: DEFINICION DE LAS AREAS DE CESION:

Se define como cesión urbanística aquellas contribuciones en dinero o áreas de terreno que son entregadas al Municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario; y que son destinadas por la entidad territorial para la conformación de zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo, espacio público en general u otros usos que la administración municipal demande.

ARTICULO 73: PARAMETROS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS AREAS DE CESION

Para La determinación de las áreas de cesión se tendrá en cuenta los siguientes parámetros sin importar la clasificación del territorio:

Localización:

La Secretaría de Planeación y Valorización Municipal o quien haga sus veces, velará por que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros:

- a. Su localización sea conveniente para la ciudad.
- b. Tenga una vía pública como acceso.
- c. No se fraccione de manera que su utilización posterior resulte inoperante para la ciudad.
- d. Preferiblemente su localización coincida con el Sistema Estructurante de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.
- e. Cumpla con las condiciones para su ponderación contempladas en este Acuerdo.

Tradición:

De manera general La tradición de las áreas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura pública correspondiente en la oficina de instrumentos públicos.

Incorporación de Areas públicas:

El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción, por áreas de cesión o retiros exigidos, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de cesión en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

La escritura correspondiente y su registro, o el pago de la obligación en dinero, deberá efectuarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Verificación de entrega:

La entidad competente otorgará la licencia de construcción respectiva, una vez se demuestre que las áreas de cesión y de retiro exigido, se han entregado real y materialmente al Municipio de Envigado, para lo cual, la persona obligada a la entrega, radicará en La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la escritura pública debidamente registrada a nombre del Municipio de Envigado. El funcionario encargado de recibir, deberá manifestar por escrito, si la cesión está o no de acuerdo a lo exigido por La Administración, y en ambos casos, consignará su decisión por escrito. El recibo a entera satisfacción, de las áreas de cesión y

de retiros exigidos, será requisito indispensable para otorgar la licencia de construcción correspondiente.

Area para vías del plan vial:

El propietario de un proyecto cualquiera sobre un predio de cualquier área, deberá ejecutar a su costa, como obligación urbanística, las vías contempladas en el Plan Vial Municipal y que afecten dicho predio en el momento de construir, lotear, desenglobar o urbanizar. Las áreas requeridas para el desarrollo vial municipal, deberán cederse a título gratuito mediante escritura pública registrada. El procedimiento aplicable será el mismo que el de la cesión gratuita de áreas.

En caso de definirse una unidad de actuación urbanística dentro de un plan parcial, se deberá ceder a título gratuito el área de terreno requerida por el plan parcial para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial.

Consideración de entrega de áreas de cesión anteriores a un plan parcial: Cuando por efecto de un plan parcial se exijan áreas de cesión obligatorias a título gratuito, para la conformación de espacio público, se deberá tener en cuenta las áreas entregadas por los propietarios en procesos anteriores en la zona comprendida dentro del plan parcial. Dichas áreas serán consideradas como aporte en el reparto de cargas y beneficios.

**ARTICULO 74:
PARAMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANO y RURAL.**

Toda persona natural o jurídica, que pretenda realizar cualquier tipo de parcelación, desenglobe, loteo, urbanización o construcción, de cinco o mas unidades de destinación, cualquiera sea el uso, salvo las unidades destinadas a celdas de parqueo, en un lote de terreno de área igual o superior a 10.000 m² localizado dentro del perímetro urbano o de expansión urbano o rural del Municipio de Envigado, deberá ceder a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada un área correspondiente al 10% del área bruta de terreno, sin detrimento del área para vías del plan vial.

El área de cesión podrá incorporarse al proyecto como área de esparcimiento público de uso permanente, y preferiblemente deberá coincidir su localización con

algún sistema de equipamiento colectivo, si éste se propone en el Plan de Ordenamiento, en caso contrario la Secretaría de Planeación Municipal velará porque su localización sea de beneficio para la comunidad del sector.

Las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, áreas de recreación y usos comunales se deben entregar urbanizadas, arborizadas, empedradas e iluminadas, con sus respectivos senderos peatonales construidos.

Si se trata de parques y zonas para recreación activa y pasiva, deberán entregarse totalmente dotados, según el caso, con juegos infantiles, bancas, iluminación, fuentes y demás elementos físicos y naturales necesarios.

Debe concentrarse en un solo globo de terreno y se autorizará su división en dos globos, si con ello se logra una mejor distribución y utilización de los espacios públicos, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, pero como mínimo un 50% del área correspondiente a la cesión será para conformar corredores ambientales paisajísticos, zonas de restricción ambiental y equipamientos colectivos públicos que hagan parte del sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos públicos de la zona, sin detrimento de las áreas para vías del plan vial, las cuales, aunque no formen parte de este porcentaje, deberán ser cedidas al Municipio en su totalidad.

Si el área a ceder se encuentra totalmente dentro del sistema de espacios públicos o en un sitio propio para desarrollarlos o apto para equipamientos colectivos, se recibirá el 100% del área de cesión en esas zonas, en las medidas, proporciones y condiciones establecidas en este acuerdo

Si el área a ceder se encuentra parcialmente dentro del sistema de espacios públicos o en zonas aptas para este fin, se recibirá el 100% del área que esté dentro del sistema o la zona apta, y el resto, se cancelará en dinero o con terrenos que formen parte del sistema, de acuerdo con lo definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las áreas de cesión se concentrarán donde se localicen los equipamientos colectivos o el sistema de espacios públicos, como parques, corredores ambientales, zonas de conservación, zonas de protección ambiental, o donde claramente lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

Cuando el predio a desarrollar tenga un área inferior a 10.000 metros cuadrados, cualquiera sea su uso, la cesión podrá ser en dinero por un valor igual al equivalente al 10% del avalúo comercial de dicho predio, o en tierra previa aceptación de la Secretaría de Planeación y Valorización. Para efectos del avalúo se aplicará lo dispuesto en este Acuerdo para los pagos de cesiones en dinero de que se habla más adelante.

Todos los retiros a vías, exigidos por norma urbanística, serán cedidos a título gratuito, por escritura pública registrada al Municipio de Envigado, antes del recibo de la obra, para la correspondiente conexión de servicios públicos.

4. Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del Municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe, loteo, urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.

5. Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al Municipio al momento de realizar alguna actuación urbanística, siempre que demuestren que, ésta ya fue otorgada al Municipio por escritura pública debidamente registrada en el momento de desenglobe, loteo, urbanización, parcelación o construcción inicial del terreno de mayor extensión, sin perjuicio de la obligación de pago por incremento de Unidades de Destinación. Para efecto de este acuerdo, el área Bruta de un predio se define como aquella que consta con sus linderos según el título de propiedad, protocolizado ante notario y debidamente inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo.

6. Todas las áreas de cesión se entregarán además bajo las siguientes consideraciones:

Las zonas con pendientes entre el 0% y el 25%, se recibirán con índice de validez efectiva (I.V.E) de uno (1) a uno (1), es decir que por cada metro cuadrado de dicha zona que se entregue, se computa como uno efectivo.

Las zonas con pendientes entre el 26% y el 40%, se reciben con índice de validez efectiva (I.V.E) de dos (2) a uno (1), es decir que por cada dos(2) metros cuadrados de dicha zona que se entregue, se computa como uno efectivo.

c) No se recibirán inmuebles con pendiente superior a 41%, ni inmuebles no construibles, inundables o no aprovechables para los fines propuestos para estas áreas según este acuerdo y el Plan de Ordenamiento Territorial.

d) 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 41%. En este caso, se reciben como área de cesión con índice de validez efectivo (I.V.E) de tres (3) a Uno(1).

ARTICULO 75: En caso de que la localización del área de cesión no se ajuste a las circunstancias de conveniencia para el Municipio, su cancelación se hará en dinero, pago que se hará con base en un avalúo comercial, efectuado sobre un inmueble de área y características como las requeridas idealmente para la cesión, por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por La Oficina de catastro Departamental o por perito inscrito en La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. Para este efecto se aplicará lo dispuesto por el decreto 1420 de 1998 y demás normas concordantes que regulen la materia.

PARAGRAFO: En el evento anterior, el pago correspondiente al avalúo del área que debía ceder, ingresará al Banco de Tierras que para el efecto será creado por el Concejo Municipal, mediante acuerdo, y constituirán recursos con destinación específica, para adquisición, administración, mejoramiento o mantenimiento de terrenos para disfrute público, equipamiento colectivo o aún para vivienda de interés social.

Artículo 76: El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente o de mayor valor, y su localización cumpla los requisitos de conveniencia y beneficio para el Municipio, previo visto bueno de la oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTICULO 77: La construcción de vías futuras del plan vial, será motivo de actuaciones urbanísticas, por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística; tal como lo dispone la ley 388 de 1997. El solo hecho de desenglobe de un predio genera obligatoriedad por parte del particular en la construcción de la vía.

TITULO VI

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO

CAPITULO I

DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE; DEFINICION, CARACTERISTICAS, DIMENSIONES, LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE SUS PLANES

ARTICULO 78:

DEFINICION 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 79:

OBJETIVOS

Destinar los recursos suficientes a fin de lograr un desarrollo ordenado de la malla vial urbana y rural de acuerdo a las necesidades y a las tendencias del futuro crecimiento.

Mantener y optimar la red existente a través de las labores de ampliación, parcheo, pavimentación, continuidad y señalización requeridas.

Contratar los estudios necesarios para la elaboración de un plan vial Municipal acorde con las necesidades y teniendo en cuenta las prospectivas de desarrollo.

Concertar con los municipios del Valle del Aburrá lo relacionado con los macroproyectos que tienen incidencia en el territorio de Envigado.

ARTICULO 80: ESTRATEGIAS

Exigir a los urbanizadores como vías obligadas, las que se requieran para unir plenamente el proyecto al resto de la malla vial municipal, de acuerdo con el Plan Vial.

Adoptar mediante plan parcial el Plan Vial para el Municipio de Envigado.

Articular las rutas de transporte público al corredor multimodal del Río.

Incentivar el uso del transporte público mediante la prestación de un servicio óptimo de éste, que permita desahogar un poco las principales vías del Municipio desestimulando el uso del vehículo particular.

Implementar campañas educativas, que propendan por el uso adecuado tanto del transporte público como del transporte privado.

En el Plano F.2 se presenta el Plan Vial del Municipio de Envigado.

ARTICULO 81: CARACTERISTICAS BASICAS.

El Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Envigado pretende:

Permitir la articulación con polos de desarrollo, localizados en sitios estratégicos.

Prever la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y las proyectadas como áreas de expansión urbana.

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.

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

**ARTICULO 82:
DIMENSIONES.**

Las dimensiones del Sistema Vial y de Transporte para el Municipio de Envigado, se rigen por los siguiente parámetros:

Se establece una jerarquía vial que corresponde a las dimensiones de las secciones viales cuyo objeto es definir la correspondiente canalización de flujos vehiculares dependiendo si se trata de transporte público masivo de pasajeros, de carga o particular.

Se establecen unas dimensiones para los nodos articuladores de los dos sistemas de transporte urbano - rural y regional, cuya precisión obedece al diseño en detalle, dependiendo de los volúmenes de pasajeros, vehículos y actividades, que se realicen en éstos.

**ARTICULO 83:
LOCALIZACION.**

La localización del sistema vial y de transporte del Municipio de Envigado, obedece a los siguiente parámetros:

Topografía de la zona por la cual cruza el sistema vial.

Influencia del sistema vial en la zona, de manera tal que genere una dinámica económica y solucione problemas de movilidad del transporte.

Su localización se define previamente en los planos de los sistemas de comunicación tanto a nivel regional como urbano; la precisión de su localización es susceptible de ligeros desplazamientos por razones topográficas o económicas, sin perderse la filosofía de conexión.

ARTICULO 84

DESCRIPCION DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE:

Para el plan vial y de Transporte, el municipio de Envigado, tiene dentro de sus programas, el mejoramiento de acceso a barrios y algunas conexiones que mejoraran la estructura vial urbana.

Además se tendrá en consideración el desarrollo vial del Area Metropolitana del Valle de Aburrá, para ser incorporadas en los desarrollos viales municipales.

El sistema y la solución vial dentro del suelo Urbano de nuestro municipio, obedece básicamente a darle continuidad a aquellas vías que por sus condiciones se hayan interrumpidas, culminando así de entretejer las redes y mallas existentes, y solucionando los conflictos viales actuales.

A continuación se esbozan los principales proyectos viales que darán solución a los conflictos planteados en el diagnóstico de una manera preliminar que podrán estar sujetos a complementación o modificación en el Plan Vial que será adoptado mediante un Plan Parcial e igualmente serán priorizados para definir su ejecución en el corto, mediano o largo plazo.

ARTICULO 85:

PROYECTOS VIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSION

En este campo destacamos los siguientes proyectos:

Corredor multimodal del Río

Carrera 43 a entre el Parque Infantil y la quebrada Cien Pesos

Carrera 43 a entre la calle 30 sur y la calle 21 sur

Vía circunvalar oriental.

Intercambio vial de La Salle

Vías paralelas a la Ayurá hasta el puente el Chinguí.

Ampliación de la calle 21 sur

Vía carrera 27 D hasta la calle 27 sur

Ampliación de lomas, calle 36 D

Comunicación entre las Antillas y San Rafael

Comunicación entre Gualandayes y Sotavento

Vía prados del sur - La Pilarica

Puente entre las urbanizaciones Tierra Prometida y Camino Verde.
Ampliación de la carrera 27 desde la calle 40 sur hasta la 40 B sur.
Ampliación vía La Florida - San José La Estatua.
Vía inquietudes (continuidad de la calle 36 sur)
Comunicación Colina Campestre - Las Brujas
Ampliación de la calle 38 a sur desde la carrera 46 hasta Las Vegas
Continuación de la vía paralela a la quebrada La Mina, desde Montego hasta la carrera 40
Ampliación de la diagonal 33 desde la transversal 34 D sur
Continuidad de la diagonal 30 en Uribe Angel
Continuidad de la calle 40 D sur en Mangazul
Comunicación de la carrera 42 en Las Orquídeas hasta la diagonal 29 en Alto de Misael
Ampliación, construcción, mantenimiento y continuación de otras vías barriales y veredales de carácter menor, contempladas el Plano F.2 que acompaña la presentación del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Envigado.

CAPITULO II

DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

DEFINICION, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, CARACTERISTICAS, DIMENSIONES, LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE SUS PLANES

ARTICULO 86

DEFINICION DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

El Sistema de Servicios Públicos domiciliarios del Municipio de Envigado, corresponde al conjunto de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas, servicio de telecomunicaciones en general como: fibra óptica,

televisión por cable, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural, el servicio de larga distancia nacional e internacional, distribución de gas natural y distribución de gas combustible; que permitan una mejor calidad de vida, asegurando una dinámica fuerte de la economía de producción.

ARTICULO 87: OBJETIVOS

Disponer de las obras necesarias para 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 Nacional.

Disponer de fajas para la ubicación adecuada de los servicios complementarios como son: Terminales de transporte, Comando de Policía, cuerpo de bomberos, iglesias, tratamiento de desechos sólidos entre otros.

Implementar obras que garanticen una dotación de servicios públicos en las zonas rurales con la debida protección de los recursos naturales.

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.

Velar porque las terminales de transporte en el corto y mediano plazo mejoren las condiciones de funcionamiento de tal manera que no causen conflictos con el entorno.

Inventariar los sitios donde se presenta deficiencia de saneamiento básico, para buscar una solución a los problemas de contaminación, disposición inadecuada de desechos líquidos, salud pública entre otras.

Buscar una solución a la problemática a generarse con el cierre del Relleno Sanitario de la Curva de Rodas.

Fortalecer ambientalmente la Planta de Faenado para que su ubicación no genere conflictos con los usos asentados y permitidos en su alrededor.

Crear estrategias para que los usuarios de acueductos que poseen dos servicios se acojan a aquella entidad que les ofrezca mejores opciones desde el punto de vista de la calidad, continuidad y costo.

ARTICULO 88: ESTRATEGIAS

Realizar los estudios necesarios para definir el método más adecuado para el manejo, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos,

Apoyar 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.

Fortalecer y apoyar las campañas de saneamiento de las fuentes de agua que se han venido adelantando a través del Instituto Mi Río y Empresas Públicas de Medellín.

Fortalecer y apoyar a los acueductos comunales para que cumplan con la ley 142 de 1994.

ARTICULO 89: CARACTERISTICAS BASICAS.

El Sistema de Servicios Públicos del Municipio de Envigado se caracterizará por:

Estar sujeto a las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.

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.

Identificar las necesidades más urgentes de servicios públicos de la población tanto en el casco urbano como rural, en este último lograr un saneamiento básico de las microcuencas que abastecen los acueductos.

Establecer políticas claras para la sana competencia de prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Establecer políticas claras que garanticen la ejecución de obras tendientes a la prestación del servicio, acorde con las disposiciones legales y las consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 90: DIMENSIONES.

Las dimensiones para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el Municipio de Envigado, obedecen a los siguientes parámetros:

Las secciones de tuberías del servicio de acueducto, alcantarillado, redes de energía eléctrica y gas natural, corresponden a los diseños que para tal fin realice EEPP de Medellín y las consideraciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las rutas para la prestación del servicio de aseo obedece a las señalizaciones viales y las vías que designe la Empresa Enviaseo E.S.P. y el Plan de Ordenamiento Territorial.

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

ARTICULO 91: LOCALIZACION.

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

Existe coherencia entre la ubicación de áreas del sistema vial y las zonas de protección y la localización del sistema de servicios públicos domiciliarios.

Responde la localización del sistema de servicios públicos a las previsiones de requerimientos futuros.

La reserva de fajas para localización futura del sistema de servicios públicos, obedece a los requerimientos de áreas según el dimensionamiento del mismo.

Canalización de redes en la zona céntrica del Municipio.

ARTICULO 92: DESCRIPCION DEL PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS:

Dentro de los planes de servicios públicos que tiene el Municipio de Envigado, está la disponibilidad y La prestación efectiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, telecomunicaciones, redes de gas natural, para todo el perímetro urbano del Municipio.

Todo proyecto urbanístico o de construcción individual desarrollado en el suelo urbano o de expansión urbano en el Municipio de Envigado, cualquiera que sea sus uso, deberá ofrecer la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios básicos de: acueducto, alcantarillado, energía, telefonía fija, gas, alumbrado público, nomenclatura, aseo y recolección de basuras. Estas redes serán construidas por el interesado. Sólo en el evento en el que la entidad prestadora de servicios construya las redes, el particular estará exento de su construcción directa.

El cuanto al alcantarillado, el plan principal tiene como propósito el saneamiento hídrico, mediante la construcción de interceptores colectores paralelos a las principales corrientes de agua existentes en el suelo urbano y de expansión urbano, por parte de las empresas prestadoras del servicio. Para continuar con el programa de saneamiento del Río Medellín adelantado por Empresas Públicas de Medellín E.S.P., se deberá garantizar que todo desarrollo urbanístico vierta sus aguas residuales a los colectores existentes en los casos en que esto sea posible, en los demás casos, deberán ejecutarse las obras necesarias que garanticen la disposición final de las aguas servidas en los interceptores del Río.

En energía el plan cubre la ampliación de radios de acción existente de las redes primarias y secundarias. Además la ampliación de subestaciones, de acuerdo a los umbrales en el tiempo.

El servicio de aseo tiene dentro de su programa proyectos de reciclaje. En lo referente a la recolección de desechos sólidos y aseo de nuestro territorio se fortalecerán las campañas educativas emprendidas por Enviaseo de tal manera que se logre un manejo integral de los desechos sólidos.

Para iniciar el proceso que dará solución a la problemática generada con el cierre definitivo del Relleno Sanitario Curva de Rodas, la Alcaldía Municipal ha celebrado un convenio interadministrativo con las autoridades ambientales del valle del Aburrá y los municipios que integran el mismo, para obtener una caracterización de los desechos producidos y presentar unas alternativas de solución que resuelva el problema macro.

Las unidades residenciales que tengan 10 o mas unidades de vivienda, deberán plantear una Unidad Técnica de Basuras con sus respectivos contenedores. Esta deberá localizarse fuera de los aislamientos frontales y laterales, al interior del predio y en áreas comunes y deberá tener un área mínima de 5.00 metros cuadrados y deberá estar localizada de manera tal que permita una fácil recolección y no contamine las fuentes de agua superficiales.

Para conjuntos de mas de 10 viviendas, el área se incrementará a razón de 1 metro cuadrado por cada 10 viviendas, ajustadas al Decreto 605 de 1996 de la Superintendencia de Servicios Públicos.

Igualmente para el manejo de los escombros se realizará un estudio para buscar alternativas que permitan la transformación y utilización posterior de los elementos resultantes, garantizando así la solución a este problema; dado que en el territorio del Municipio no se ha encontrado un sitio adecuado para la disposición final de éstos tales como sitios deteriorados y/o topográficamente aptos para esta actividad.

El servicio de Gas Domiciliario comprende en su programa la instalación de redes en la zona urbana. El servicio de Gas Domiciliario se ha venido creciendo en el municipio de Envigado de una manera paulatina. La expansión de las redes primarias de gasoducto de las Empresas Públicas de Medellín se ha venido construyendo en el sector de Zúñiga, y de igual forma se construirá una estación reguladora en la Calle 39 Sur con la Avenida Las Vegas, lo anterior con el fin de expandir su crecimiento a todo el Suelo Urbano del Municipio de Envigado.

Toda instalación de gas deberá diseñarse de manera tal que una vez entre en operación el gasoducto urbano forme parte integral de éste y permita la conducción del gas natural.

Respecto al Servicio de Faenado, la Administración Municipal prevé darle continuidad al menos en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, a la planta existente en el Barrio Las Vegas, aumentando su capacidad de producción y buscando el reconocimiento y mejoramiento de categoría, con un adecuado mantenimiento y con un eficiente control sobre las aguas residuales industriales y sus elementos contaminantes.

El alumbrado público se presta a través de la Secretaría de Obras Públicas, la cual está encargada de realizar el mantenimiento y atender las solicitudes de los usuarios para brindar mas expansión a la cobertura. Toda construcción, urbanización, o desarrollo comercial o industrial; deberá entregar igualmente alumbrado público, el cual será cedido al Municipio a título gratuito dentro de la cesión de vías que el proyecto haga por medio de Escritura Pública, cumpliendo con las normas, disposiciones y recomendaciones técnicas que para tal fin establezca la Administración Municipal a través de su Secretaría de Obras Públicas la cual se encarga del mantenimiento del alumbrado.

ARTICULO 93: INFRAESTRUCTURA FISICA

Hacen parte de esta Sistema Estructurante, las categorías de servicios públicos domiciliarios y los servicios complementarios tales como plaza de mercado, planta de faenado, iglesias, cuerpo de bomberos, comando de policía, terminales de transporte, entre otros.

El acceso a los Servicios Públicos está definido como un derecho fundamental del ciudadano y como una finalidad social del Estado, en cuanto le corresponde garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población a partir de su adecuada cobertura, eficiencia calidad y manejo de los aspectos técnicos y socio - económicos relacionados con su prestación.

CAPITULO III

DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DEFINICION, CARACTERISTICAS, DIMENSIONES, LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE SUS PLANES

ARTICULO 94: DEFINICION DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PUBLICO.

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 (Artículo 2º del Decreto 1504 de 1998.)

ARTICULO 95: OBJETIVOS

Para la conformación y consolidación del sistema Estructurante del espacio público se establecen los siguientes objetivos

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.

Vincular los espacios públicos con los equipamientos de su zona de influencia.

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.

Recuperar en general el espacio público y el debido aprovechamiento del subsuelo y del aire, a fin de permitir una alternativa de generación de nuevos espacios y el uso óptimo de los existentes.

ARTICULO 96: ESTRATEGIAS

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 cultural y zonas recreativas reconocidas por la comunidad, tanto en el Suelo Urbano como de Expansión Urbana y Rural.

Construir y desarrollar colectivamente un concepto de espacio público, de acuerdo con el manejo ambiental de los mismos.

Mejorar los espacios públicos existente involucrando la participación de la comunidad.

Establecer normas municipales que permitan el control eficiente sobre el deterioro de los espacios públicos

El Plano F.3. contiene el Sistema Estructurante del Espacio Público.

ARTICULO 97: CARACTERISTICAS BASICAS.

El Sistema Estructurante de Espacios Públicos del Municipio de Envigado se caracteriza por:

1. Estar sujeto a las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Prever la reserva de áreas necesarias para superar los problemas que por causa del déficit de espacio público tiene la ciudad.
3. Empezar programas tendientes a la consecución de áreas necesarias para espacio público y equipamiento colectivo, según las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado.
4. Integrar el Sistema de Espacio Público y Equipamiento Colectivo al Sistema Vial y de Transporte, de manera que se genere una unidad de estructura de ciudad que permita un crecimiento ordenado de la misma, garantizando el disfrute y bienestar general.
5. Establecer políticas claras para el manejo y disfrute del Sistema Estructurante de Espacios Públicos.

ARTICULO 98: DIMENSIONES.

Las dimensiones para la determinación del Sistema Estructurante de Espacios Públicos y Equipamiento Colectivo en el Municipio de Envigado, obedecen a los siguientes parámetros:

1. Las áreas requeridas para suplir parte del déficit según las consideraciones del Plan de Ordenamiento Territorial Para el Municipio de Envigado, aparecen consignadas en el Plano F.3. (Sistema Estructurante de Espacios Públicos), el cual hace parte integral de este Acuerdo.
2. La definición de los parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, así como los elementos arquitectónicos e históricos que hacen parte del sistema Estructurante de Espacios Públicos, aparecen debidamente relacionados en el documento técnico soporte, el cual hace parte integral de este Acuerdo.

ARTICULO 99: DESCRIPCION DEL PLAN DE ESPACIO PUBLICO EQUIPAMIENTO COLECTIVO:

Dentro del Plan para la consecución y manejo de áreas para el sistema de Espacios Públicos y Equipamiento Colectivo en el Municipio de Envigado, apunta a la obtención en primera instancia de las áreas aptas para esparcimiento público que requieren las zonas urbanas 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 espacios públicos y equipamiento colectivo futuro.

**ARTICULO 100:
PROYECTOS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE PARQUES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.**

EN LA ZONA URBANA Y DE EXPANSION URBANA:

Construcción de espacio público en el condominio Multifamiliar Gualandayes

Parque la 39 Sur.

Adaptación zona recreativa del barrio Uribe Angel

Plazoleta de la ermita de Santa Barbara de Ayurá

Plazoleta Templo de san José

Conformación de jardinera en el barrio San José

Corredor verde de la carrera 43 A

Parque "pulmón" de los Naranjos

Parque antena parabólica del Dorado

Parque la Sebastiana

Parque Metrosur

Parque quebrada Honda

Amoblamiento urbano y arborización en la ampliación de vías céntricas

Parque de la Piedra del Ayurá

Propuesta de amoblamiento urbano en el parque Principal

Rehabilitación del pasaje de santa Barbara

Plazoleta peatonal de san Rafael

Cueva del indio

Parque lineal de la quebrada la Sebastiana

Parque lineal de la quebrada la Sucia

Parque lineal del Ayurá

Parque lineal del Río Medellín

Sendero peatonal la Heliodora

EN LA ZONA RURAL:

Parque de Las Campanas

Reserva Carriquí

Reserva la Morena

Parque El Salado

Reserva Chorro Frío

Las canchas de todas las escuelas públicas

El Ojo de Sal

La Comunidad Terapéutica

ARTICULO 101: INDICE EFECTIVO DEL ESPACIO PUBLICO

Se asume como índice efectivo de espacio publico, a la división resultante de la suma del espacio publico permanente como zonas verdes, parques, plazas y plazoletas localizados en el suelo urbano municipal dentro de las metas y programas de largo plazo según el Plan de Ordenamiento, dividido por el número de habitantes total proyectados al final de su vigencia.

ARTICULO 102: SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PUBLICO

Una vez concluidos y ejecutados los programas y proyectos definidos en el presente Plan de Ordenamiento, se contará con un Índice Efectivo de Espacio publico de 11.15 metros cuadrados por habitante (acorde al número de habitantes proyectados al año 2.007 el cual es de 182.409), representados en 8.900 metros cuadrados para sitios de interés Histórico y Cultural, recreación pública traducida en 10.523 metros cuadrados, 2.55 hectáreas en unidades deportivas, 144.879 metros en recreación popular e interés urbanístico y 18.43 hectáreas en zonas verdes públicas y sitios de interés paisajísticos localizados dentro del suelo urbano.

CAPITULO IV

PROGRAMAS DE VIVIENDA ESTRATEGIAS DIRECTRICES Y PARAMETROS PARA LA LOCALIZACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTICULO 103: OBJETIVOS

Estudiar la disponibilidad de áreas que puedan ser objeto de programas de reubicación de vivienda para los casos en donde los riesgos no son mitigables.

Atender la demanda de vivienda de interés social.

Implementar los mecanismos necesarios para darle cumplimiento a la ley 400 de 1997.

Garantizar a los compradores de vivienda en todo el territorio una calidad óptima de ésta, así como una buena dotación de equipamientos colectivos.

Fortalecer el programa de mejoramiento de vivienda.

Implementar los mecanismos necesarios para que los procesos de redensificación se den en las zonas del Municipio Aptas para este proceso.

Estructurar las acciones tendientes para determinar las unidades de actuación urbanística que el territorio requiera.

ARTICULO 104: METAS

Se brindarán soluciones de vivienda que consulten la dimensión real del problema de la vivienda en el municipio, haciendo mayor énfasis en los programas de mejoramiento, buscando llegar a las siguientes metas en el corto plazo:

Fortalecimiento del Fondo de Vivienda de Interés Social.

Focalización de las prioridades en materia de vivienda de interés social.

Construcción de 100 soluciones de vivienda nueva urbana y rural.

Mejoramiento de 900 viviendas de estratos 1, 2 y 3.

ARTICULO 105: SUBSIDIO DE REHABILITACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Este programa fue creado en una de las Administraciones anteriores, sacando resultados positivos de su evaluación en lo referente a mejora de las estructuras, rehabilitación de pisos y zonas húmedas, acabados; redundando no solamente en mejor calidad de las viviendas, sino también en la calidad de vida en general, y permitiendo un desarrollo humano más integral, lo cual se logrará con el mejoramiento de 900 unidades de vivienda en la presente Vigencia Administrativa.

ARTICULO 106: MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO.

A todas aquellas viviendas ubicadas sobre los retiros a las Quebradas, especialmente la Ayurá, Zúñiga, La Sebastiana, La Honda y La Morgan, se les realizará un inventario de la cantidad de familias asentadas, con el fin de valorar su intervención y posteriormente implementar mecanismos bien sea de reubicación o de mitigación del riesgo.

Por inestabilidad, sobre la zona de la Palmera y la Loma de Brujas se adelanta un inventario de las familias allí ubicadas y se elaborará un nuevo estudio geológico - geotécnico que defina cual es el riesgo actual y además conceptúe sobre las obras necesarias para estabilizar las viviendas allí asentadas, garantizando su permanencia en el sitio bajo parámetros de seguridad y calidad de vida.

Para la reubicación de las viviendas de alto riesgo y que este no sea posible mitigarlo se implementará el Banco de Tierra Municipal, el cual será alimentado mediante las cesiones gratuitas, obligación urbanística de los proyectos que se adelanten en el Municipio, y las zonas que el Plan de Ordenamiento reserve para este fin.

ARTICULO 107: PROGRAMAS DE VIVIENDA NECESARIOS PARA ATENDER LA DEMANDA MUNICIPAL DE V.I.S.

El municipio de Envigado atendiendo el déficit de oferta de vivienda, involucra áreas de desarrollo para la construcción de vivienda de interés social; un gran porcentaje de estas áreas se localizan en zonas definidas como expansión urbana.

Estas zonas se desarrollarán en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a las políticas de inversión del municipio y según las estrategias trazadas por la administración municipal atendiendo las consideraciones a que se refiere la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

El municipio de Envigado para lograr el objetivo de disminuir el déficit de vivienda de interés social, que le corresponde al umbral de corto plazo, ha dinamizado el desarrollo en la parte alta del Barrio La Mina.

ARTICULO 108: DIRECTRICES Y PARAMETROS PARA LA LOCALIZACION DE TERRENOS NECESARIOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El Municipio de Envigado tendrá en cuenta las siguientes directrices y parámetros para la localización en su suelo urbano y de expansión urbana, de aquellos terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social

A. DIRECTRICES

1. Las prioridades definidas en el Plan de Desarrollo del Municipio en dicha materia y determinantes normativos dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal de acuerdo con la constitución y la ley .

2. La localización de los terrenos, se ajustará a la necesidad de tierras para vivienda de interés social que se defina para el Municipio, de acuerdo al déficit de vivienda en el Municipio, estimado en 700 viviendas.

B. PARAMETROS DE HABITABILIDAD

Para la localización en suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social se observarán los siguientes parámetros de habitabilidad.

Los programas de vivienda de interés social nueva que se desarrollen en áreas localizadas en suelo urbano o proyecten realizar en suelo de expansión urbana del Municipio de Envigado, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar.

Los proyectos de vivienda de interés social nueva a realizar en dichos terrenos deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura, núcleos de vida ciudadana y en general equipamientos colectivo de interés público y/o social.

3. Las zonas o áreas destinadas para proyectos de vivienda de interés social deberán en todo caso desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad pública o interés social correspondiente en términos de la ley 388 de 1997.

4. Fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de vivienda de interés social a fin de buscar el equilibrio entre densidad, costos de urbanización, posibilidad de adquisición y dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad .

5. En Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el municipio directamente o a través del Fondo de Vivienda de Envigado o en forma concertada con otras entidades públicas o personas jurídicas o naturales estará dirigida a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos estratos 1 y 2 habitantes de los barrios subnormales de manera sostenida, se fundamentará en los siguientes principios:

Participación de la comunidad
Cooperación entre entidades
Estándares adecuados
Integralidad
Subsidios mínimos

C- PARAMETROS DE LOCALIZACION

En el municipio de Envigado se buscará la localización de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta la racionalidad en el uso del suelo, el equilibrio en su ubicación y que contenga los elementos que garanticen la calidad de vida para sus habitantes

Para su ubicación se tendrá en cuenta los siguientes elementos

Aptitud del uso del suelo: Se debe garantizar que los terrenos identificados para vivienda de interés social, deberán tener las condiciones geotécnicas, geomorfológicas y la definición de terrenos aprovechables para urbanizar.

Disponibilidad de Servicios Públicos: El terreno debe estar ubicado dentro de las redes actuales o estar contemplado en los planes de expansión de las empresas prestadoras de los servicios, prestando especial atención los servicios de acueducto y alcantarillado y la posibilidad real de brindarlos. En caso de ser servido por una empresa prestadora de servicios de carácter particular debe cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Servicios Públicos.

Amarre a la malla vial y al sistema de transporte público: El terreno debe estar vinculado a la red vial primaria existente o planteada, en este caso debe ser paralelo el desarrollo vial al desarrollo del terreno para garantizar su ejecución en el umbral definido, igualmente debe estar contemplado en el estudio de transporte público de la ciudad.

Estándares de Equipamiento Comunitario: Todo proyecto deberá garantizar los estándares mínimos de equipamiento, de tal manera que garanticen la calidad de vida esperada para la ciudad y en ningún caso podrá superar la densidad máxima definida para la zona.

5. **Inclusión en Plan Parcial:** Todo terreno que se pretenda desarrollar para vivienda de interés social deberá estar incluido en el perímetro urbano o en las zonas de expansión urbana y se podrá desarrollar mediante la figura de Planes Parciales. En general, todo proyecto de vivienda de interés social se debe ajustar a las normas generales del Estatuto de Planeación y Usos del Suelo y al Plan de Ordenamiento Territorial.
6. **Localización:** Se define como terrenos para el desarrollo de Vivienda de Interés Social los ubicados en las zonas urbanas y de expansión urbana, de

acuerdo a los parámetros de densidades poblacionales, normas y parámetros de definición de clasificación del territorio, que hace parte integral de este acuerdo.

TITULO VII

TRATAMIENTOS DE UTILIZACION DEL SUELO

CAPITULO I

DEFINICION Y ADOPCION DE CATEGORIAS DE TRATAMIENTOS DE UTILIZACION DE SUELO

ARTICULO 109: DEFINICION

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por medio de las cuales puede asignarse a determinado sector del suelo urbano, de expansión urbano o suburbano, que se encuentre asociado a las áreas de densidades homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y permiten orientar la actuación pública y privada.

ARTICULO 110: ADOPCION DE CATEGORIAS DE LOS TRATAMIENTOS

Adóptase para el municipio de Envigado las siguientes categorías de tratamientos de utilización para suelo urbano, de expansión y suburbano.

RENOVACION

CONSERVACION

MEJORAMIENTO INTEGRAL

CONSOLIDACION

PRESERVACION URBANISTICA

REDESARROLLO

REDENSIFICACION

CAPITULO II

TRATAMIENTO DE RENOVACION

ARTICULO 111: DEFINICION DE TRATAMIENTOS DE RENOVACION.

El tratamiento de Renovación se aplica para aquellas zonas de la ciudad consolidadas pero deterioradas o en proceso de deterioro físico y socioeconómico, que requieren una transformación importante en sus infraestructuras, y uso de la tierra, con el fin de utilizar eficientemente los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Para la primera vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial no existen zonas o sectores que ameriten un tratamiento de renovación. En caso de ser necesaria su aplicación, la misma se hará mediante un plan parcial concebido con ese fin específico.

CAPITULO III

TRATAMIENTO DE CONSERVACION

ARTICULO 112: DEFINICION DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION.

Se define como el tratamiento que se aplica a aquellas áreas, edificaciones o elementos de la ciudad, que por razones de homogeneidad en usos y estructuras físicas, o por su capacidad testimonial, documental o por su destacado valor urbanístico, arquitectónico, tipológicos, morfológicos, histórico, artísticos, culturales y ambientales deben ser protegidos y conservados mediante la aplicación de normas especiales que limiten la transformación de su estructura física y de los elementos constitutivos.

ARTICULO 113: CLASES DE TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN:

Adóptase para el municipio de Envigado como clases de tratamientos de conservación las siguientes:

Tratamiento de conservación Histórica, Arquitectónica y Cultural

Tratamiento de conservación ambiental

ARTICULO 114: DEFINICION DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTÓNICA

Se aplica a inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas, que constituyen morfología arquitectónica importante en el campo del urbanismo o de la creación arquitectónica, y en la consolidación e identidad de la ciudad.

Este tratamiento permite el enriquecimiento de la estructura y la constitución o consolidación de muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación de la ciudad y por lo tanto merecen ser protegidos, mantenidos y conservados. Se aplicará a todos los monumentos históricos y culturales enunciados a continuación, y que se encuentran definidos en el mapa F1 Clasificación del Suelo.

ARTICULO 115: DEFINICION DE AREAS DE INFLUENCIA

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:

Los predios que colindan con la edificación determinada como de gran valor histórico o arquitectónico.

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 halla 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.

ARTICULO 116: LOCALIZACIÓN.

Se definen como Conjuntos Históricos, los inmuebles que se enumeran a continuación, los cuales deben ser protegidos, mantenidos y conservados; por tal motivo, no podrán ser demolidos, debiendo sus propietarios cumplir a cabalidad con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento exigidas en este Plan, todos los bienes o inmuebles patrimoniales estarán bajo la tutela del Consejo Municipal de La cultura, el cual actuará sobre la base de un plan de conservación para determinar las exigencias en las intervenciones y mantenimiento de cada uno de los bienes patrimoniales. Para efectos de la reglamentación del presente PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL se establecen como edificaciones consideradas de gran valor histórico - arquitectónico, a los siguientes:

Escuela Fernando González

Antigua Estación del Ferrocarril.

Casa De La Cultura "Miguel Uribe Restrepo"

Iglesia De Santa Bárbara De La Ayurá.

Iglesia De Santa Gertrudis

Antiguo Palacio Municipal

Iglesia de San José

Iglesia San Marcos

Casa Blanca donde vive la Pintora Débora Arango

Casa Museo Otraparte Fernando González

Colegio La Presentación y su capilla adjunta

12. Casa Quinta la Alquería (Urbanización Alquerías de San Isidro).

13. La Plaza de Mercado.
14. Antigua casa de Telecom en la Comunidad Terapéutica.
15. La Chocolatería.

ARTICULO 117: USOS DEL SUELO PERMITIDOS

Los usos del suelo para esta zona, serán iguales a los definidos para la zona residencial, excepto, demoler para nuevas construcciones. Se permiten restauraciones con ánimo de ser usadas bajo parámetros de seguridad.

ARTICULO 118: NORMAS URBANISTICAS, MANEJO E INTERVENCIÓN DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA A LAS EDIFICACIONES CONSIDERADAS DE GRAN VALOR HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO

Se deberán tener estas consideraciones para los siguientes patrimonios: Escuela Fernando González, Antigua Estación del Ferrocarril, Casa De La Cultura "Miguel Uribe Restrepo", Iglesia De Santa Bárbara De La Ayurá, Iglesia De Santa Gertrudis, Antiguo Palacio Municipal, Iglesia de San José, Casa Museo Otraparte donde nació el escritor Fernando González.

En estas áreas la altura frontal de la nueva edificación, deberá ser igual o menor a la establecida en el edificio considerado como de gran valor arquitectónico a nivel del enrase de cubierta.

Las construcciones nuevas no podrán anular vanos o cualquier elemento característico de la fachada posterior o lateral del edificio en referencia.

Si el edificio considerado de gran valor histórico o arquitectónico posee accesos o vanos sobre sus fachadas laterales, las edificaciones colindantes o ubicadas frente a éste, deberán respetar un retiro mínimo de cinco (5) metros a partir del primer nivel.

Si se plantea tratamiento de fachada, ésta deberá tener los mismos acabados y el mismo lenguaje de las edificaciones referidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las nuevas edificaciones vecinas que se proyecten, deberán darle continuidad al alineamiento principal de fachada, definidos por la edificación determinante.

En los predios localizados dentro de las áreas de influencia anteriormente enunciadas y que no colinden con la edificación considerada de gran valor histórico o arquitectónico, se permitirá desarrollar la altura máxima permitida acorde al área y a la franja de densidad donde se ubica, desde una distancia de cinco metros contados a partir de la línea de paramento frontal.

Conservación arquitectónica e histórica, solamente referidas a restauración y conservación, sin variar morfología.

ARTICULO 119: DEFINICION DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL

Se aplica a aquellas zonas o áreas que por sus características geográficas, paisajísticas y/o ambientales representan una oferta ambiental, amenaza o riesgo para la localización de asentamientos humanos, en las cuales es necesario emprender obras de recuperación, de prevención, mitigación y aprovechamiento.

ARTICULO 120: LOCALIZACION

Se definen las siguientes áreas de la ciudad como de Conservación ambiental, donde no se permitirá ningún tipo de asentamiento humano:

El Saladero de Aves

Parque ecológico El Salado

Parque ecológico La Morena

Parque ecológico de Las Campanas

Reserva ecológica de la finca La Miel

Reserva ecológica del Carriquí

Reserva ecológica Chorro Frío

Zona de conservación en la confluencia central de la vías Las Palmas

Camino antiguo El Retiro

Camino Indígena Prehispánico

Camino paralelo a la quebrada Cien Pesos

Parque lineal y corredor paisajístico de la quebrada El Palo

Parque lineal de la quebrada El Salado

Parque lineal de la quebrada La Martha

Parque lineal de la quebrada La Miel

Parque lineal de la quebrada La Sebastiana

Parque lineal de la quebrada La Sucia

Parque lineal de la quebrada Las Palmas

Parque lineal de la quebrada Espíritu Santo

Parque lineal del Ayurá

Sendero peatonal La Heliadora

Vía Alto de Las Palmas – Aeropuerto

Vía Envigado – Alto de Las Palmas

Vía Las Palmas – El Retiro

Cueva del Higuerón

Cerro tutelar Loma del Barro

Escarpe Oriental

Comunidad Terapéutica

La Chocolatería

Además de los anteriores se tendrán en cuenta los sitios resultantes del inventario que realice Area Metropolitana de acuerdo al interés que representen para El Municipio.

ARTICULO 121: USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

Con el fin de proteger el medio ambiente, en las siguientes zonas habrá una normativa especial donde se permiten desenglobes de 30.000m² mínimo y la construcción de una vivienda por cada predio desenglobado. Ver plano F.5 definición de densidades homogéneas.

Cerro tutelar en la Loma del Barro. Por encima de la cota 1750 msnm desde los límites con el Municipio de Sabaneta hasta la quebrada El Salado y por ésta aguas arriba hasta el límite con el Municipio de Sabaneta y continuando por éste hasta encontrar la cota 1750 msnm punto de partida, se permitirá la construcción de una vivienda por cada 10.000 metros cuadrados, con una salvedad en los predios allí ubicados a una altura inferior a los 1.900 m.s.n.m y hasta la cota 1800 msnm, donde se permitirá la construcción de una vivienda por cada 6.400 metros cuadrados. Ver Plano F. 4. de definición de áreas de densidades homogéneas.

Proyecto Ecológico Ladera Oriental. En la vereda Santa Catalina a partir de la cota 2000 msnm en el límite con la quebrada La Zúñiga y siguiendo por esta cota hasta la quebrada la Sebastiana y por esta aguas arriba hasta la divisoria de aguas, continuando por esta hasta la quebrada Zúñiga y por ésta aguas abajo hasta el punto de partida; se permitirá la construcción de una vivienda por cada 10000 metros cuadrados.

ARTICULO 122: NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN:

En caso de permitir vivienda en el sector el porcentaje de ocupación máximo será de 10% del área bruta para lotes de 30000 m². El porcentaje de ocupación para lotes menores en estos sectores se definirán en el estatuto de usos del suelo.

ARTICULO 123: CRITERIOS PARA SU DESARROLLO.

La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo

Para compensar la limitación originada con la aplicación de dicho tratamiento, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por este plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen

CAPITULO IV

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTICULO 124: DEFINICION DE TRATAMIENTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Corresponde al tratamiento que se aplica a zonas sub-normales, de la ciudad, que deben completar su ordenamiento básico: de infraestructura vial y de servicios públicos, de equipamiento comunitario y su vivienda, y que además tienen desarrollo incompleto o inadecuado. Igualmente se aplica para aquellos barrios que se deben legalizar su situación urbanística.

ARTICULO 125: LOCALIZACION

Se definen los siguientes Sectores de la ciudad, los cuales deben ser objeto de tratamiento de Mejoramiento:

Sector Bolívar en el Barrio La Mina

Suelo Suburbano en el sector de Las Palmas

Todos los que resulten del inventario que actualmente se adelanta o que por un evento especial requieran este tratamiento.

Se deberán excluir de estos sectores, aquellos considerados como de reubicación por estar localizados en zonas de riesgo no mitigable.

ARTICULO 126: USOS PERMITIDOS

Los usos del suelo para esta zona, serán los propios del sector.

CAPITULO V

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

DEFINICION LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS

ARTICULO 127: DEFINICION TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACION

El tratamiento de consolidación se aplica en aquellas zonas de la ciudad que presentan aún vacíos urbanos y se encuentran en proceso de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento.

ARTICULO 128: LOCALIZACION

A la fecha no se han identificado zonas que ameriten la implementación de este tipo de tratamiento, pero podrá implementarse mediante la formulación de un plan parcial en los sectores que durante la vigencia del presente plan lo llegaren a requerir.

ARTICULO 129: USOS PERMITIDOS

Se permiten únicamente los usos propios del sector.

CAPITULO VI

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

ARTICULO 130: DEFINICION DE TRATAMIENTOS DE REDESARROLLO

El tratamiento de Redesarrollo se aplica a aquellas áreas que a pesar de estar localizadas dentro del perímetro urbano no han sido completado plenamente su proceso de urbanización.

ARTICULO 131: USOS PERMITIDOS

Los usos del suelo para estas zonas serán iguales a los definidos para el sector.

CAPITULO VII

TRATAMIENTO DE PRESERVACION URBANISTICA

ARTICULO 132:

DEFINICION DE TRATAMIENTOS DE PRESERVACION URBANISTICA

Se aplica a aquellos sectores de la ciudad que han mantenido calidades técnico - ambientales, ya que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien presentan valores como conjunto urbano y han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

ARTICULO 133: LOCALIZACION

Se aplica el tratamiento de preservación urbanística a los siguientes barrios:

Barrio El Portal

Barrio Bosques de Zúñiga

ARTICULO 134: USOS PERMITIDOS

Para esta zona sólo se permitirá el uso residencial, y no se admitirá la apertura o traslado de nuevos establecimientos comerciales, industriales y/o de servicios,

tolerando los establecimientos existentes que poseen su respectivo certificado de ubicación, hasta tanto la actividad desaparezca.

ARTICULO 135:

NORMAS URBANISTICAS:

Se aplican las mismas normas del sector.

CAPITULO VIII

TRATAMIENTO DE REDENSIFICACION DEFINICION LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS

ARTICULO 136: DEFINICION DE TRATAMIENTOS DE REDENSIFICACION

El tratamiento de Redensificación se aplica a aquellos sectores de la ciudad que por razones de oportunidad, infraestructura básica de servicios públicos y equipamiento colectivo, permiten un mayor índice de densificación.

ARTICULO 137: LOCALIZACION:

En algunos sectores de la Zona Urbana que se encuentran bien definidos, principalmente, los siguientes barrios:

Bosques de Zúñiga
Villa Grande
Jardines
El Portal
Alcalá
Primavera
Parte baja Loma del Barro
Trianón
Dorado
Zona centro
Barrio Mesa
Los Naranjos
La Magnolia
Bucarest

Pontevedra

ARTICULO 138: USOS PERMITIDOS

Los usos del suelo para estas zonas serán iguales a los definidos para el sector.

CAPITULO IX

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ZONAS GENERADORAS Y RECEPTORAS DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCION

ARTICULO 139: ZONAS RECEPTORAS Y GENERADORAS DE LOS DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO PREVISTOS EN EL DECRETO LEY 151 DE 1998.

En cumplimiento del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas urbanísticas que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, se establecerá la compensación y transferencia de los derechos de construcción como mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano municipal.

Posterior a la aprobación del presente Plan se debe realizar los estudios necesarios tendientes a reglamentar el procedimiento a seguir para hacer uso de este mecanismo.

Para efectos de la aplicación de los derechos transferibles, a continuación se enunciará el inventario de los lotes o edificaciones que deberá protegerse como patrimonio histórico, cultural, paisajístico y ecológico del municipio de Envigado.

**ARTICULO 140:
ZONAS GENERADORAS DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCION.**

Casa De La Cultura y los predios que le den frente a esta.

Casa para Centro Cultural Débora Arango en el Barrio Zona Centro

Centro Cultural Fernando González.

Reserva de lote para construcción de Mediatorta en el condominio Multifamiliar Gualandayes.

Reserva de lote para la construcción del Parque La 39 Sur.

Antigua Estación Del Ferrocarril

Antiguo Palacio Municipal

Escuela Fernando González, estableciendo una zona de Influencia con un manejo específico al sector.

Iglesia de Santa Gertrudis

Ermita de Santa Barbara de Ayurá, con su plazoleta y los predios que le den frente a ella.

Templo de San José

Parque "Pulmón" de Los Naranjos

Parque Antena Parabólica del Dorado

Parque La Sebastiana en el cruce de la Quebrada La Sebastiana con La Transversal Intermedia

Parque Metrosur en la Calle 37 Sur del Barrio El Portal

Parque Quebrada Honda, en la Calle 21 Sur con la Carrera 43 A

Cuevas del Indio localizada en la Loma de las Antillas.

**ARTICULO 141:
ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE
CONSTRUCCION**

Como incentivo a los propietarios de los predios anteriormente relacionados, y con el fin de motivarlos al cumplimiento de los objetivos y proyectos del Plan de Ordenamiento territorial, se proporcionará la oportunidad de construir adicionalmente al número máximo de metros cuadrados que admite la norma, el equivalente al 1.5 veces el área construida, a conservar en la edificación o predio, como parte del patrimonio histórico, cultural, paisajístico o arquitectónico; siempre y cuando, dicha adición se realice en otro predio ubicado dentro de las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción, en las cuales se admitirá con el desarrollo del área restante exceder hasta dos pisos adicionales de lo que permita la norma en el sector donde se ubique, si en los dos pisos adicionales no se compensa el área total afectada, se permitirá su desarrollo en otro u otros predios ubicados en la franja establecida como zona receptora de Derechos Transferibles de Construcción, la cual se delimita a continuación.

La Zona Receptora de Derechos Transferibles de Construcción, estará integrada por aquellos predios ubicados entre la carrera 48 y la cota 1650 metros sobre el nivel del mar, desde la Quebrada Ayurá hasta el límite con el municipio de Sabaneta, la anterior delimitación estará consignada y graficada en el Plano F.6. que acompaña el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Envigado.

**TITULO VIII
DEFINICION DE DENSIDADES PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO
URBANO, DE EXPANSION URBANO Y RURAL Y NORMAS URBANISTICAS**

**CAPITULO I
DEFINICION Y ESTRATEGIAS**

ARTICULO 142: ADOPCION:

Adóptase para el Municipio de Envigado las Densidades que se relacionan a continuación las cuales regulan el desarrollo de cada una de las zonas del suelo urbano, Suelo de expansión Urbana y Suelo Rural.

ARTICULO 143: DEFINICION DE AREAS DE DENSIDADES HOMOGENEAS

La definición de las Areas de Densidades Homogéneas, tiene como finalidad, cumplir entre otros con los siguientes objetivos:

Procurar el desarrollo sostenible del territorio de tal manera que la intervención optimice las infraestructuras existentes y se procure por la conservación de las zonas que aún se encuentran en estado natural.

Velar porque los cambios en el desarrollo urbanístico se den de una manera paulatina procurando no ocasionar un choque por los cambios bruscos por densidades y alturas.

ARTICULO 144: ESTRATEGIAS

Normatizar de una manera clara los tipos de intervención que se permitirán en cada una de las zonas generadas.

Implementación de acciones claras sobre seguimiento y control a los diferentes desarrollos urbanísticos.

CAPITULO II

FRANJAS DE DENSIDAD Y DENSIDADES

ARTICULO 145: DEFINICION DE FRANJAS DE DENSIDAD

Atendiendo al desarrollo existente en el territorio y teniendo en cuenta la dinámica que ha venido presentándose, así como la división predial actual, se definen una serie de zonas de densidades morfológicas homogéneas con un manejo especial.

ARTICULO 146: DELIMITACION DE FRANJAS DE DENSIDAD Y APLICACIÓN Y ASIGNACION DE DENSIDADES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANO

Se establece una detallada delimitación para el suelo urbano del Municipio de Envigado, que permitirá la aplicación de las normativas generales en cuanto a índices de construcción, densidades, alturas, índices de ocupación, etc. para lo cual se ha tenido en la cuenta el nivel de desarrollo de la infraestructura vial y de servicios públicos que presenta cada uno, la dotación de espacios públicos, equipamiento, las densidades actuales y la posibilidad de saturación de los sectores, la deficiencia en áreas a desarrollar y las restricciones topográficas, físicas, o geológicas para su desarrollo.

La delimitación de las diferentes franjas de densidades, se encuentra en el mapa F.5. de definición de densidades homogéneas y que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

Franja De Densidad Alta: Está identificada en el mapa F.5
(definición de densidades homogéneas). A su vez se divide en:

Alta Alta (A.A.): 300 V/H

Alta Baja (A.B.) : 180 V/H

Franja De Densidad Media: Está identificada en el mapa F.5
(definición de áreas homogéneas). A su vez se divide en

2.1. Media Alta (M.A): 140 V/H

2.2. Media Baja (M.B.): 70 V/H

Franja De Densidad Baja (B): Está identificada en el mapa F.5 (definición de áreas homogéneas). 30 V/H

ARTICULO 147: APLICACIÓN Y ASIGNACION DE DENSIDADES EN EL SUELO RURAL

En la zona rural se tienen diferentes zonas definidas especialmente bajo criterios diferentes teniendo en cuenta cambios en las condiciones geológicas, geomorfológicas, ambientales y de oportunidad de acuerdo a la infraestructura básica necesaria para el desarrollo sostenible.

Se tiene entonces que en el Plano F.4 se presentan los siguientes rangos de densidades. (A.M.L. = área mínima de lote.)

Franja de 8 viviendas / hectárea	1.250 M2 (A.M.L.)
Franja de 4 viviendas / hectárea	2.500 M2 (A.M.L.)
Franja de 2.5 viviendas / hectárea	4.000 M2 (A.M.L.)
Franja de 1.56 viviendas / hectárea	6.400 M2 (A.M.L.)
Franja de 1 vivienda / hectárea	10.000 M2 (A.M.L.)
Franja de 0.33 vivienda / hectárea	30.000 M2 (A.M.L.)

CAPITULO III

NORMAS PARA PARCELACION Y PARAMETROS DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL

ARTICULO 148: ADOPCION:

Adóptase para el Municipio de Envigado como normas generales de parcelación y construcción en suelo definido como Rural, las disposiciones consignadas en los artículos siguientes:

ARTICULO 149: DEFINICIÓN PARCELACIÓN.

Es toda división o subdivisión del lote de terreno en suelo rural, el cual se dota de infraestructura de servicios que permitan la construcción posterior.

ARTICULO 150: DEFINICION DE DESENGLOBE

Para efectos de este acuerdo se define como desenglobe a toda división o subdivisión de lote de terreno en cualquier clase de suelo, que de como resultado dos o más inmuebles de dimensiones menores que las que les dieron origen, no necesariamente dotados de infraestructura de servicios.

ARTICULO 151: DEFINICION DE AREA BRUTA

El área bruta de un proyecto es el área total del lote de terreno, incluida dentro de sus linderos como aparecen en los títulos de propiedad.

**ARTICULO 152:
NORMAS GENERALES PARA PARCELACIÓN, DESENGLOBES Y
CONSTRUCCIÓN EN ZONAS RURALES**

Areas Mínimas:

Dependiendo del sitio donde se ubique, el cual deberá cumplir con las áreas mínimas y densidades establecidas en el Plano F.5. definición de áreas de densidades homogéneas, el cual se anexa al Presente Plan.

2. Índice de Ocupación:

Para lotes dentro de Condominios y Parcelaciones: 15% del área neta del lote.

3. Altura de las edificaciones:

La altura máxima permitida para vivienda es de dos pisos y altillo, contados desde el nivel del terreno natural. En los terrenos con pendientes, la altura determinada debe ser respetada en cualquier punto de la edificación.

Parágrafo Primero:

El área ocupada por las instalaciones recreativas de uso común, y construidas en un solo piso, no será contabilizada en el índice de ocupación, siempre y cuando no superen el 5% del área neta del predio.

Parágrafo Segundo

Para predios que han sido fraccionados, desenglobados o parcelados y poseen matrícula inmobiliaria desde antes del 09 de Agosto de 1996, con un área inferior a lo permitido en este acuerdo, se permitirá que el propietario construya una sola vivienda por cada lote independiente, con índice de ocupación máximo del 15% del área construida, la cual como mínimo deberá ser de 60 metros cuadrados y una altura máxima igual a dos pisos más altillo.

Parágrafo Tercero: No se permitirá el desenglobe de predios localizados dentro de la categoría de suelo suburbano municipal, exceptuando aquellos predios propiedad del Municipio de Envigado e incorporados en esta clasificación, los cuales deberán tener una destinación de equipamientos colectivos o espacio público.

ARTICULO 153: NORMAS PARA DESENGLOBES Y CONSTRUCCIÓN EN SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Para efectos de este acuerdo el suelo de Protección será el definido por los límites que aparecen en el Plano F.1. Clasificación del Suelo. Para este suelo se establece la siguiente normatividad.

Las áreas mínimas serán las establecidas en el Plano F.5. Definición de áreas de densidades homogéneas

Altura máxima será de dos pisos y altillo.

Índice máximo de ocupación: 15% del área neta, incluida la vivienda.

El retiro de 30 metros a corrientes de agua, deberán dedicarse totalmente a la reforestación.

La tipología será de vivienda unifamiliar.

ARTICULO 154: PARAMETROS PARA PARCELACION EN SUELO RURAL

En el suelo rural se permitirá únicamente el desarrollo de las actividades que estrictamente sean compatibles con la vocación de la zona.

ARTICULO 155: CONDOMINIOS CAMPESINOS:

El desarrollo urbanístico en el suelo rural deberá suceder conforme a las políticas de conservación y armonía con el medio ambiente a la vez que propenderá por buscar los mecanismos que permitan evitar un desplazamiento total de los campesinos que quedan en nuestras zonas rurales, y que sus familias puedan acceder a una vivienda digna. Con este propósito, se permitirá la aprobación de condominios campesinos, en todo el suelo rural salvo, el suelo de protección, velando siempre por la conservación del medio ambiente.

PARAGRAFO:

En los condominios campesinos, se posibilitará la edificación de un mayor número de viviendas, de manera concentrada en un mismo predio.

ARTICULO 156: CONDICIONES ESPECIALES PARA DESARROLLAR LOS CONDOMINIOS CAMPESINOS

Para poder acceder a este beneficio será necesario demostrar las siguientes condiciones:

Ser titular del predio por lo menos, 10 años atrás, contados retroactivamente, desde la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante certificación de matrícula inmobiliaria.

Constancia de clasificación en los estratos 1, 2 ó 3 expedida por la Secretaría de Planeación y verificada con la factura de E.P.M o de quien preste los servicios públicos domiciliarios al inmueble.

El modo de trasladar la propiedad debe ser la adjudicación por sucesión.

Un índice máximo de ocupación del 20%, incluyendo viviendas, vías y construcciones complementarias, aplicado sobre el área neta del lote.

En ningún caso el área mínima por vivienda y lote será inferior a los 60 M2 y su altura no podrá sobrepasar los 2 niveles conservando siempre una tipología de vivienda unifamiliar.

El 80% restante del área disponible deberá ser usado acorde al uso principal establecido en el presente Plan.

Se deberá contar con la disponibilidad de servicios públicos para el número de viviendas a desarrollar.

Deberá implementarse un sistema conjunto de tratamiento de aguas residuales, el cual incluye tanto el primer tratamiento (pozo séptico) como el segundo tratamiento (FAFA: Filtro Anaeróbico de Flujo Ascendente).

Deberán garantizar el manejo conjunto de desechos sólidos

La densidad máxima será de 8 viviendas por hectárea

Deberán constituir reglamento de copropiedad, según el cual la propiedad por cumplir una función social y ecológica estará fuera del comercio, es decir no podrá ser vendida a un tercero, limitación que constará en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria. La enajenación de la propiedad sometida a este régimen sólo procederá por sucesión a herederos legitimarios. El incumplimiento de este requisito, le hará perder a la copropiedad su estatus de condominio campesino, y entrará previo estudio y evaluación del caso, a un tratamiento igual al de cualquier otro predio de acuerdo a las limitaciones propias de su uso y ubicación. La violación a esta obligación, traerá consigo el derrame de una suma de dinero por concepto de plusvalía, calculada con base en el mejoramiento y mayor valor del lote, adquirido a partir de las normas de condominios campesinos, valor que será determinado por avalúo técnico realizado según las normas vigentes. Igual decisión cobija a aquellos condominios campesinos que soliciten abandonar su categoría.

Los condominios campesinos serán aplicables a todas las zonas homogéneas del suelo rural, excepto para los suelos de protección.

En todo lo demás deberá ajustarse a la normatividad vigente en el momento de su aprobación.

Deberá cumplir estrictamente con los retiros a vías, quebradas, nacimientos y linderos.

El proyecto deberá garantizar una zona de servicios colectivos del 6% del área neta.

Solo se aplicará a los predios en los cuales a través de la UMATA se garantice que se subsiste netamente de la producción agropecuaria

Los propietarios de predios mayores de 1 hectárea, deberán ceder a título gratuito, al Municipio, el 10% del área.

TITULO IX

PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA GENERALIDADES

CAPITULO I PLANES PARCIALES DEFINICION, CLASES - CARACTERISTICAS PARAMETROS PARA SU ADOPCION

ARTICULO 157: DEFINICION DE LOS PLANES PARCIALES

Se entiende como Planes Parciales aquellos instrumentos de planificación asociados a un territorio comprendido dentro de la jurisdicción Municipal específicamente delimitado.

Son los Instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban

desarrollarse mediante unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTICULO 158: CLASES DE PLANES PARCIALES

En función de las características del área afectada, objetivos y directrices, los planes parciales se conceptúan dentro del siguiente marco general :

1. DE CONSERVACION
2. DE RENOVACION URBANA O REDESARROLLO
3. DE MEJORAMIENTO INTEGRAL
4. DE DESARROLLO
5. DE EXPANSION URBANA
6. DE REDENSIFICACION
7. DE REVISION DE NORMAS
8. MEJORAMIENTO DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 159: PLANES PARCIALES DE CONSERVACION:

El objeto del Plan parcial de renovación es la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental entre otros.

ARTICULO 160: PLANES PARCIALES DE RENOVACION URBANA:

Son aquellos aplicables a sectores urbanos que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, tendientes a una utilización más eficiente del suelo. Su objeto será la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 161: PLANES PARCIALES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:

Los cuales son aplicables para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o bien, cuando se presenten condiciones deficitarias en la provisión de espacio de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos entre otros.

ARTICULO 162: PLANES PARCIALES DE REDESARROLLO

Son aquellos aplicables a áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano en virtud de variadas circunstancias no han podido ser urbanizadas plenamente.

ARTICULO 163: PLANES PARCIALES DE EXPANSION URBANA

Son aquellos que se implementan con el fin de incorporar nuevas áreas al suelo de expansión urbano

ARTICULO 164: PLANES PARCIALES PARA MEJORAMIENTO DE ESPACIO PUBLICO

Son aquellos necesarios para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos de espacio público en concordancia con lo dispuesto en el decreto No. 1504 de 1998

ARTICULO 165: PLANES PARCIALES PARA REVISION DE NORMAS

Son aquellos en los cuales sea necesaria la revisión de la norma urbanística general, Estatuto de Usos del Suelo y El Plan de Ordenamiento Territorial, atendiendo para ello las disposiciones contempladas en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios. Se implementará mediante acto administrativo, para determinadas áreas del suelo urbano, rural o suelo de expansión urbana

ARTICULO 166: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Para efectos del presente título, y de acuerdo a lo dispuesto por la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario No 1507 de 1998, cada plan parcial deberá incluir por lo menos los siguientes aspectos:

1. DEFINICION DE LOS OBJETIVOS Y DIRECTRICES

Los objetivos y directrices urbanísticas de cada plan parcial, deberán ser definidos en forma precisa a fin de orientar de manera específica la correspondiente intervención urbana.

Así mismo, La definición de Las políticas y directrices, cuyo fin será señalar la vocación del sector objeto del plan.

2. ESTRATEGIA TERRITORIAL

La estrategia territorial, que permita plasmar en el espacio urbano las diferentes alternativas de ordenamiento.

3. ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

Se hará de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referente a la incorporación de los sistemas estructurantes, los sistemas secundarios y locales, comprendidos en la estrategia territorial. Definirá como mínimo los siguientes aspectos:

El trazado del espacio público y las vías.

Las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

La localización de equipamientos colectivos de interés público o social.

La localización de espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial.

4. FORMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO

Se definirá la forma de ocupación del espacio público dentro de los usos específicos del suelo, en lo que corresponda deberán incluirse los siguientes aspectos:

Asignación de usos principales y complementarios.

Tipologías de edificaciones, delimitación predial y paramentación

Las formas de accesos a las manzanas y a las edificaciones.

La ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios.

La definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total.

f) La capacidad y localización de parqueaderos y estacionamientos.

5. ESTRATEGIA DE GESTION

Mediante la cual deberá definirse en cada plan parcial la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana, en lo correspondiente es preciso que se contemple lo siguiente.

Sistemas de Gestión

Estrategia Financiera e institucional

La adopción de los instrumentos de manejo y gestión local.

Captación de plusvalías

Reparto de Cargas y beneficios.

Procedimientos de gestión

Evaluación financiera de las obras de urbanización

Programa de ejecución y de financiamiento del Plan parcial.

6. PROGRAMAS Y PROYECTOS URBANISTICOS

Los programas y proyectos específicos que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales en lo pertinente deberán ser definidas de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

7. PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial incluirá la variable temporal, fijando entre otros

Los plazos estimados para la ejecución del Plan y

Los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización.

8. SIMULACION URBANISTICA - FINANCIERA

La simulación urbanística financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del Plan parcial, de una parte se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista de aprovechamiento urbanístico de los inmuebles y de otra los costos y rentabilidad de la intervención para así definir de tal manera el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma que permitan dar viabilidad al Plan parcial .

El o Los proyectos de Delimitación proyectadas de Unidades de Actuación Urbanística y de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras si fuere el caso.

. NORMAS URBANISTICAS

El Plan Parcial deberá estipular aquellas normas urbanísticas aplicables específicas para la correspondiente Unidad de actuación o para el área específica de la operación urbana objeto del Plan parcial, conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como también la definición de los usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y de construcción, retiros. Aislamientos, volumetrías, empates y alturas

ARTICULO 167: ORIGEN DE LOS PLANES PARCIALES

Los Planes parciales pueden originarse en:

a) El Plan de Ordenamiento territorial, cuando este lo defina o lo delimite. Igualmente puede definir los criterios generales para la formulación posterior de Planes Parciales.

La iniciativa pública para lo cual deberá contemplarse su articulación con el programa de Ejecución del P.O.T

La Iniciativa privada en los términos definidos por la Ley 388 de 1997 y aquellas disposiciones reglamentarias .

ARTICULO 168: CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UN PLAN

Los Planes Parciales deberán ser formulados para determinados sectores del suelo urbano o de expansión urbano. Y para su delimitación se tendrán en cuenta entre otros, los siguientes criterios:

Articulación dentro de las políticas y directrices del Plan de Ordenamiento territorial.

La solución integral de problemáticas particulares de determinado sector urbano o el desarrollo idóneo en términos de planificación de sectores del suelo de expansión.

La posibilidad de verificación del cumplimiento de metas en el tiempo

El dimensionamiento deberá en lo posible, asociarse a las áreas morfológicas homogéneas definidas por el Plan de Ordenamiento.

La posibilidad de su gestión financiera e institucional como una sola intervención

Que incorpore de forma coordinada diversos instrumentos de gestión urbanística que pueden incluir o no Unidades de Actuación Urbanística

ARTICULO 169: ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

Areas determinadas del suelo urbano

Areas incluidas en el suelo de expansión urbana

Areas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística

Areas que deban desarrollarse mediante Macroproyectos

Areas que deban desarrollarse mediante Operaciones Urbanas Especiales

ARTICULO 170: ETAPAS O FASES PARA LA ADOPCION DE UN PLAN PARCIAL

Para los efectos de adopción de un plan Parcial éste deberá seguir una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan a saber:

ETAPA PRELIMINAR

ETAPA DE DIAGNOSTICO

ETAPA DE FORMULACION

ETAPA DE APROBACION

ETAPA DE IMPLEMENTACION Y DE SEGUIMIENTO

Parágrafo: Para El desarrollo de cada una de estas etapas se observará lo dispuesto en este acuerdo en concordancia con lo estipulado en el decreto 1507 de 1998.

ARTICULO 171: FORMULACION - ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL

Como resultado de la etapa de formulación se obtendrá la propuesta completa del plan Parcial, la que además de tener los elementos señalados en el artículo 8º del decreto 1507 de 1998 tendrá la siguiente estructura :

1. Documento Técnico. Contendrá como mínimo:

Justificación del Plan Parcial, sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.

Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.

Presentación de la solución adoptada: Estrategia territorial y sistemas de espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, junto con el análisis de las alternativas consideradas.

Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidas e instrumentos a aplicar así como la estrategia financiera e institucional.

Cuantificación de las características físicas y financieras de intervención

2. La Cartografía: En escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.

El Proyecto del acuerdo que adopta el Plan: con sus normas urbanísticas.

El proyecto de delimitación de unidades de Actuación Urbanística en caso de que fueran necesarias.

El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras donde fuera necesaria .

ARTICULO 172: APROBACION Y TRAMITE POSTERIOR DEL PROYECTO DEL PLAN.

1. Una vez se encuentre agotada la etapa de formulación del proyecto del Plan parcial y su presentación a la autoridad municipal competente, deberá surtirse el trámite ordenado en el artículo 16º del Decreto 1507 de 1998.

2. En lo pertinente a su implementación y seguimiento se observará que en las acciones requeridas que se adopten estas comprendan aquellos aspectos enumerados por el 17º del Decreto antes citado.

CAPITULO II
DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS
CONCEPTO- TIPOS CARACTERISTICAS
SISTEMAS DE GESTION Y FORMAS DE EJECUCION

ARTICULO 173: CONCEPTO ACTUACION URBANISTICA

Las actuaciones urbanísticas son procesos a través de los cuales se construye el espacio urbano en procura de un mejor aprovechamiento del suelo.

En desarrollo del artículo 36 de la ley 388 de 1997 Son actuaciones Urbanísticas La parcelación, urbanización y edificación de inmuebles las cuales para los efectos del presente acuerdo se definen así:

1. ACTUACION DE PARCELACION

Referida a la subdivisión de un terreno rural con adecuación, realizada generalmente en lotes de menor tamaño, con reservas de áreas viales que dan lugar a un trazado y a una forma de articulación de las nuevas parcelas con la red vial principal.

2. ACTUACION DE URBANIZACION

Es la adecuación de terreno a fin de habilitarlo para su posterior construcción, haciéndolo apto para la futura localización de actividades urbanas, mediante la delimitación de vías locales y manzanas resultantes, la dotación de infraestructura y la provisión de áreas para las cesiones gratuitas y afectaciones obligatorias.

3. ACTUACION DE EDIFICACION

Implica el desarrollo de las edificaciones aptas para contener el ejercicio de actividades localizadas, conjuntamente con las acometidas para los servicios públicos domiciliarios y las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias.

ARTICULO 174: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Toda actuación urbanística será determinada por acto administrativo mediante la expedición de una licencia que corresponda al acto a realizar, expedida por el Curador Urbano del Municipio, en la cual se establecerán los derechos que determinado propietario puede ejercer sobre el lote objeto de la actuación, tales como: subdividir, vender y comercializar previo el cumplimiento de los deberes de reserva de áreas para la circulación y acceso a los predios resultantes y el cumplimiento de las normas adoptadas en el presente Plan y demás contempladas en el Decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 175: DEFINICION DE ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

Se entiende por actuaciones urbanas integrales aquellas que desarrollan programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en este Plan de Ordenamiento, o de planes parciales que hayan sido debidamente formulados y decretados.

ARTICULO 176: CARACTERISTICAS

Las actuaciones urbanas integrales que se adelanten en el municipio de Envigado deben reunir las siguientes características:

Deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en Planes parciales debidamente aprobados.

Integrar siempre un instrumento de gestión urbana del Suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del Municipio de Envigado sobre la estructura espacial de la ciudad.

Deben garantizar un impacto estructural sobre aquellas políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, que estén debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.

Las actuaciones Urbanas integrales deben contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

ARTICULO 177: DE LOS COMPONENTES DE LA ACCION SECTORIAL DEL MUNICIPIO

De conformidad y desarrollo de lo dispuesto en el Parágrafo 1o, artículo 113 de la ley 388 de 1997, y para efectos del presente acuerdo, se entiende como

componentes de la acción sectorial del municipio de Envigado, las decisiones administrativas y los programas o proyectos referentes a:

La regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano

Al espacio público de conformidad a lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.

A la Vivienda de Interés Social .

Al mejoramiento Integral de asentamientos y a la renovación urbana.

Al saneamiento básico y el manejo ambiental.

A la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte.

A la construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

ARTICULO 178: EJECUCION DE LAS ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

Las actuaciones Urbanas integrales que ejecute el Municipio de Envigado serán desarrolladas mediante Macroproyectos Urbanos, los cuales de conformidad con el artículo 114 de la ley 388 de 1997 comprenden:

El conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala

Su capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana para orientar el crecimiento general de la ciudad.

Las características comunes que como mínimo deberán involucrar los Macroproyectos serán aquellas contempladas en los numerales 1. 2. y 3 del artículo 114 de La Ley 388/97.

CAPITULO III UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 179: DEFINICION

La Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan parcial la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO 180: PARAMETROS PARA LA CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La Unidad de Actuación urbanística tendrá como base para su conformación el cumplimiento de los criterios fijados en este Plan de Ordenamiento Territorial y Planes Parciales que lo desarrollen, siendo necesario además la observancia de las siguientes condiciones:

- a) En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales se podrá determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de Actuación urbanística
- b) La Unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia de este Plan de ordenamiento territorial y el Plan parcial para la zona delimitada.
- c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde el punto de vista privado y público.

Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.

Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución

ARTICULO 181: CRITERIOS PARA DELIMITACION DE LAS U.A.U

La delimitación propuesta para una Unidad de Actuación urbanística deberá incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las siguientes:

Las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en este Plan de Ordenamiento y Plan Parcial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana.

Identificará en forma precisa los inmuebles vinculados y debe comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitarán de forma tal que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas y los beneficios entre los propietarios de los inmuebles que las integran.

El proyecto de Delimitación de la Unidad de actuación Urbanística podrá ser elaborado por La Secretaria de Planeación del Municipio o autoridad competente que haga sus veces o bien por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros contenidos en este acto administrativo, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial .

PARAGRAFO : La autoridad Municipal de Planeación o dependencia competente en lo no previsto en este acuerdo, respecto al proyecto de la Unidad de Actuación Urbanística y su delimitación propuesta, tendrá en cuenta en su elaboración, formulación, comunicación, publicación, aprobación, notificación, inscripción del acto de delimitación y demás trámites y procedimientos administrativos relacionados con las U.A.U; las disposiciones contenidas en el decreto 1507 de 1998 y normas legales que se expidan y sean aplicables en la materia

ARTICULO 182: CONDICIONES PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN U. A. U

a) Toda Unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el Municipio de Envigado.

b) Para el efecto correspondiente este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

En observancia del artículo 23 de Decreto 1507 de 1998, las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación urbanística incluirán entre otros los siguientes componentes:

1. Las cesiones.
2. La realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y Domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones.
3. Las cesiones para parques y zonas verdes o espacio público
4. Las cesiones para vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

d) Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma, y en consecuencia deberán ser recuperadas entre otros, mediante: tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, Impuesto predial o cualquier otro sistema que adopte la administración municipal que garantice el reparto de las cargas y beneficios de esas inversiones .

ARTICULO 183: DETERMINANTES DE LA COMPENSACION

En Aplicación de lo dispuesto por el decreto 1420 de 1998, para efectos de la determinación de la compensación de que trata el decreto 151 de 1998, para el cálculo de reparto de cargas y beneficios y para la delimitación de las U.A.U, se entiende como áreas de densidades homogéneas las zonas que tienen

características análogas en cuanto a tipologías del terreno, edificación o construcción, usos e índices de su tramo urbano original.

PARAGRAFO: El municipio de Envigado pondrá en práctica la metodología que para el efecto elabore el Ministerio de Desarrollo, aplicando lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios al Interior de las Unidades de Actuación urbanística, así como también en lo pertinente a la estructuración de los procedimientos y sistemas de gestión.

CAPITULO IV MECANISMOS DE GESTION E INSTRUMENTOS DE FINANCIACION PARA LA EJECUCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 184: Para la realización de Planes parciales y Unidades de Actuación Urbanística se debe determinar el origen de la iniciativa si es pública, privada o mixta, de acuerdo a esto se establecerán los objetivos y los instrumentos de gestión para cada una:

ARTICULO 185: DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.
Las actuaciones de Parcelación, Urbanización y Edificación Comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferentes

Según sea la iniciativa de gestión urbanística adoptada para el desarrollo de las actuaciones se denominarán así:

Gestión Individual: Corresponde a aquellas acciones realizadas por propietarios individuales en forma aislada.

Gestión Asociativa: Es aquella que vincula un grupo de propietarios o actores asociados en la gestión voluntariamente o de manera obligatoria.

3. Gestión pública: Por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

PARAGRAFO : El Municipio deberá dar prioridad a la gestión urbanística asociativa, como mecanismo para lograr transformaciones del territorio, en

sectores que por sus características no pueden solucionar determinada problemática urbana mediante gestión individual.

ARTICULO 186: DE LOS SISTEMAS DE GESTION

Se definen como el conjunto articulado de procedimientos jurídico -técnicos, mediante los cuales se aplican los instrumentos de gestión y se hacen efectivas las actuaciones urbanísticas, en determinado ámbito territorial previamente delimitado, con el fin de implementar las decisiones de planificación.

De acuerdo a la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

ARTICULO 187: SISTEMA DE GESTION PRIVADA

Se aplica a aquellos sectores definidos en el Plan de Ordenamientos o en planes parciales en los cuales por razones de rentabilidad y posibilidad de asumir las cargas de la intervención, la iniciativa y la gestión es realizada en su totalidad por propietarios individuales en forma aislada .

ARTICULO 188: SISTEMA DE GESTION PUBLICA

Se entiende por sistema de gestión pública aquella en que el estado o Municipio, o a través de sus entidades públicas, realiza acciones urbanísticas referidas a las decisiones administrativas, encargándose de las actuaciones urbanísticas que le son propias relacionadas con el ordenamiento del territorio Municipal y la intervención urbana

ARTICULO 189: SISTEMA DE GESTION MIXTA

Se entiende por sistema de gestión mixta cuando para el desarrollo de la diferentes actuaciones urbanísticas se emplean formas de asociación entre el sector privado y el sector público

ARTICULO 190: CONFORMACION DE LA ENTIDAD GESTORA

Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique Integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de los establecidos por la Ley.

ARTICULO 191: CREACION DE ENTIDADES ESPECIALES.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, el Municipio de Envigado o entidades municipales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en la materia.

ARTICULO 192: SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACION INMOBILIARIA

1. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS.

Consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos

2. PROYECTOS DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Su objeto consiste en reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos

Este mecanismo podrá adelantarse en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

ARTICULO 193: DESARROLLO DE LOS MECANISMOS

1. Mediante el mecanismo de Reajuste de tierras o integración inmobiliaria se realizará la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, siempre que para su desarrollo se requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o bien cuando sea necesario para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios.

2. Cuando se utilice alguno de los anteriores mecanismos para el desarrollo de U.A.U y Según se trate de urbanización en suelo de expansión o apliquen tratamientos de renovación o redesarrollo en suelo urbano, se tendrán en cuenta

los aspectos determinados en el artículo 45 de la ley 388 de 1997. Y en cuanto a su trámite se seguirá lo señalado en su artículo 46.

ARTICULO 194: COOPERACION ENTRE PARTICIPES.

La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, podrá desarrollarse mediante el sistema de Cooperación entre participes cuando no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y los beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios. En lo pertinente se aplicará lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO 195: INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

Son instrumentos financieros, Los siguientes:

La participación en Plusvalía

La compensación mediante transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo

Pagarés de reforma urbana.

Bonos de reforma Urbana

Impuesto de estratificación

Contribución de valorización

g) Sobretasa de la gasolina

En cuanto a su definición, hechos generadores, acciones urbanísticas que dan lugar a éstos, y procedimientos, se encuentra contemplado en el Documento Técnico de Soporte del Plan en cual hace parte integrante de este acuerdo por haber sido aprobado en toda su extensión mediante el presente acto administrativo.

CAPITULO V

ACTUACIONES URBANISTICAS RELACIONADAS CON LAS DIFERENTES CATEGORIAS DE TRATAMIENTOS

ARTICULO 196: ACTUACIONES URBANISTICAS RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE CONSERVACION

Las actuaciones que se relacionan con este tratamiento o potencialidad de utilización del suelo, son las referidas a los mecanismos que se adopten para la protección de aquellas áreas, conjuntos o inmuebles que forman parte del territorio del Municipio de Envigado, que han sido identificadas en el presente Plan de Ordenamiento o planes parciales al tener especial importancia por sus características históricas, artísticas, urbanísticas, arquitectónicas y ambientales y en consecuencia amerita ser salvaguardadas como patrimonio cultural y natural.

ARTICULO 197: APLICACION DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION

En cumplimiento del decreto 151 de 1998, la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, genera para sus propietarios una limitación a su derecho de construirlos y desarrollarlos. Para compensar esta limitación, se crean a favor de estos los derechos transferibles de construcción y desarrollo

ARTICULO 198: MECANISMO DE LA COMPENSACION

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de utilidad pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles

Las normas aplicables y mecanismos para compensar los predios afectados con la aplicación del tratamiento de conservación son entre otros los siguientes:

1. La compensación por tratamiento de conservación se pagará sólo por una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación.
2. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieren pagado compensaciones en términos del decreto 151 de 1998 adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más (10

) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso

ARTICULO 199: ACTUACIONES URBANISTICAS RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

Las actuaciones urbanísticas serán aquellas dirigidas a introducir modificaciones sustanciales en el uso del suelo y los índices de edificabilidad, para detener procesos de deterioro físico ambiental de ciertas áreas urbanas o para racionalizar la utilización de su estructura urbana.

PARAGRAFO: Estos procesos podrán incluir también tratamientos de conservación en los términos de este acuerdo .

CAPITULO VI

INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA

EXPROPIACION POR VIA JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA, Y ENAJENACION FORZOSA

ARTICULO 200: El presente capitulo tiene como objetivo establecer los instrumentos, procedimientos y preceptos legales que deben tenerse en cuenta para la adquisición y expropiación de inmuebles que en cumplimiento de la función pública del ordenamiento del territorio municipal debe ser ejercida mediante la acción urbanística .

ARTICULO 201: COMPETENCIA PARA ADQUIRIR O EXPROPIAR.

El municipio de Envigado, teniendo en cuenta alguna o algunas de las actividades contempladas en el artículo 58º de la Ley 388 de 1997 podrá adquirir por enajenación voluntaria directa o decretar la expropiación administrativa de inmuebles.

ARTICULO 202: CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON EL PLAN

A partir de la vigencia del Plan toda adquisición o expropiación de inmuebles que realice el Municipio de Envigado y sus entes descentralizados en desarrollo de la ley 388 de 1997 se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo : Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso ser objeto de calificación de manera similar a la estipulada para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa

ARTICULO 203: MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL:

Se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social, para efectos de decretar su expropiación y además de las razones contenidas en otras leyes vigentes la adquisición de inmuebles para destinarlos a los fines contemplados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997

ARTICULO 204: PROCESO DE ENAJENACION VOLUNTARIA

En caso de negociación directa de aquellos inmuebles necesarios para desarrollar las actividades contempladas en el presente acuerdo, en la ley, el proceso de la enajenación voluntaria lo iniciará la autoridad competente para adelantarlos, observando el procedimiento señalado en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y aquellas normas vigentes y aplicables a este proceso contenidas en la ley 9 de 1989

ARTICULO 205: PROCESO DE EXPROPIACION POR VIA JUDICIAL.

La Determinación que la expropiación se hará por vía judicial, deberá tomarse en forma obligatoria si transcurridos (30) treinta días después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y para el efecto se aplicará lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1998.

En lo correspondiente la entidad demandante deberá seguir el procedimiento ordenado por el artículo 62 de la ley antes citada y normas vigentes de la ley 9 de 1989 y del Código de Procedimiento Civil.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando el juez civil competente no hubiere dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario

y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Parágrafo.- Las expropiaciones a las cuales se refiere la ley 160 de 1994, la ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular, lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 388 de 1997, numeral 8 Art. 62.

ARTICULO 206: PROCESO DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

1. Podrá expropiarse por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando además de existir motivos de utilidad pública o interés social, la autoridad administrativa competente y de conformidad a los requisitos señalados en la ley 388 de 1997 considere que existen especiales condiciones de urgencia.

2. La determinación que La expropiación se hará por vía administrativa, debe tomarse en forma obligatoria cuando la autoridad administrativa competente haya decidido que tiene tal carácter y si transcurridos (30) treinta días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la ley 388 /97, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

3. La autoridad competente dispondrá mediante acto debidamente motivado la expropiación administrativa pertinente, el cual debe contener los requisitos señalados en el artículo 68 de dicha ley y Observando igualmente en su procedimiento, términos, notificaciones, recursos y efectos los artículos 67,68,69, 70 y 72 de la ley 388 de 1997

Parágrafo Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal y de acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social en que se fundamente la declaratoria, las condiciones y finalidades de urgencia se referirán a las contempladas en el artículo 63 y los criterios consignados en el artículo 65 de la ley 388/97

ARTICULO 207: PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA

1. En aplicación de la ley 388 de 1997 habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad de los terrenos o inmuebles que hayan sido declarados de desarrollo o construcción prioritaria en las condiciones y términos contemplados en su artículo 52.

2. Cuando la enajenación forzosa se refiera a casos de desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística y prórrogas se observará lo dispuesto en los artículos 53 y 54.

3. En todos los eventos anteriores para la iniciación del proceso de enajenación forzosa y su procedimiento se seguirán las reglas, términos y formas contenidas en los artículos 56 y 57 del citado precepto legal.

ARTICULO 208: ELABORACION DE AVALUOS

El Municipio de Envigado tendrá en cuenta las disposiciones contenidas en el decreto 1420 de 1998, relacionadas con las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos por los cuales se debe determinar el valor comercial de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los siguientes eventos:

Adquisición Enajenación Voluntaria.

Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa

Adquisición de inmuebles mediante proceso de expropiación por vía administrativa.

Adquisición de Inmuebles a través del procedimiento de expropiación por vía judicial.

Determinación del efecto de plusvalía

Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.

Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la ley 9 de 1989.

ARTICULO 209: DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2 del decreto 1420 de 1998 se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTICULO 210: AVALUOS EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen características de vivienda de interés social y se requiera el avalúo para adelantar los procesos que previstos en los artículos 51 y 58 de la ley 9 de 1989, artículo 95 y siguientes de la ley 388 de 1997 y decreto No 540 del 20 de Marzo de 1998, se tendrá en cuenta por los peritos evaluadores la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

ARTICULO 211: AVALUOS EN PROGRAMAS DE V.I.S MASIVA

Cuando se adelanten programas de titulación masiva que proyecten realizar el Municipio de Envigado, El fondo de vivienda o entidades autorizadas para ello y se requiera el avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales, o de acuerdo a las disposiciones que emita el Instituto geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones o el gobierno Nacional .

PARAGRAFO.- En todo caso se observarán para la realización de avalúos para todos los eventos de adquisición de inmuebles y en desarrollo de las acciones urbanísticas, que deba desarrollar el municipio en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 como son las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas los preceptos y metodología estipulados en el decreto 1420 de 1998, Resolución No 0762 del 23 de Octubre de 1998 expedida por el I.G.A.C.

TITULO X

DEL PROGRAMA DE EJECUCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 212: ADOPCION

Adóptase el programa de ejecución correspondiente a la vigencia del período de la actual administración Municipal el cual se encuentra incluido en el Documento

Técnico de Soporte del Plan, programa define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, de conformidad con lo definido en el Plan de Desarrollo del Municipio de Envigado adoptado mediante acuerdo No 010 de 1999.

Este programa se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y señala los proyectos prioritarios, la programación de actividades las entidades responsables y los recursos respectivos.

ARTICULO 213: PROYECTOS ESPECIFICOS – ASIGNACIONES PRESUPUESTALES

NOTA. Cifras en miles de pesos

PARTICIPACION CIUDADANA

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Materiales de Construcción para obras realizadas por Acciones Comunales.	100.000	300.000	400.000	800.000
Programas comunitarios de Asocomunal.	1.000	10.000	10.000	21.000

INFRAESTRUCTURA FISICA

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Cobertura y limpieza en Quebradas, Muros de Contención, y Urgencias.	149.825	500.000	500.000	1149.825
Construcción de Alcantarillado en la Loma del Barro	0.000	200.000	200.000	400.000
Otros Sectores Agua Potable y Saneamiento Básico.	0.000	450.000	500.000	950.000
Infraestructura Vial – Reparación de Vías y Andenes.	1500.000	1500.000	1500.000	4500.000

Intercambio vial y compra de fajas en la Vía alto de las Palmas – El Retiro.	202.000	407.223	0.000	609.223
Compra de terrenos para destinarlos a Infraestructura Física.	400.000	400.000	400.000	1200.000
Desarrollo y ejecución de Obras Públicas en general.	2000.000	2000.000	2000.000	6000.000
Construcción e Interventoría de la Vía Alto de Las Palmas - peaje e Iluminación.	1000.000	0.000	0.000	1000.000
Estudio, diseño, construcción e Interventoría de vías céntricas.	1156.400	0.000	0.000	1156.400
Adquisición de tierras para la ampliación de las Vías Céntricas.	1300.000	0.000	0.000	1300.000
Construcción e Interventoría del Intercambio Vial del Éxito	0.000	5500.000	4500.000	10000.000
Elaboración del Plan Vial Municipal acorde a las formulaciones planteadas en el P.O.T.	0.000	100.000	0.000	100.000
Construcción de la vía distribuidora paralela a la Regional.	0.000	700.000	1000.000	1700.000
Vías Veredales	0.000	200.000	200.000	400.000
Construcción de Acueducto en el Sector de las Antillas.	0.000	100.000	200.000	300.000
Construcción de Acueducto en el Sector de José Manuel Restrepo.	0.000	100.000	0.000	100.000
Construcción de Alcantarillado en el Alto de Las Flores	0.000	300.000	300.000	600.000

FORTALECIMIENTO DE LA ZONA RURAL

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Construcción del Acueducto de La Vereda Perico.	700.000	500.000	800.000	2000.000

Planta Tratamiento y Adecuación de zona Para el Acueducto Veredal Las Palmas.	424.000	776.000	800.000	2000.000
Construcción de Acueducto en la Vereda Pantanillo.	0.000	450.000	450.000	900.000
Planta de potabilización del Multiveredal	0.000	150.000	200.000	350.000
Construcción de Tanque de Almacenamiento del Multiveredal.	0.000	100.000	250.000	350.000

MEDIO AMBIENTE

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Ampliación y Reparación del Matadero Municipal.	200.000	0.000	0.000	200.000
Conservación de Microcuencas (con recursos de la Nación)	0.000	200.000	200.000	400.000
Compra de arboles, maquinaria agrícola y de tierras por el fondo forestal.	36.000	50.000	96.223	182.223
Campañas de Saneamiento Ambiental	124.700	124.700	124.700	374.100
Programas Forestales.	100.000	100.000	100.000	300.000
Programas de la Unida Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria – UMATA	30.000	30.000	30.000	90.000

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Programa de construcción de vivienda de interés social y reforma urbana.	0.000	2500.000	3500.000	6000.000
Compra de terrenos para vivienda de interés social.	0.000	200.000	0.000	200.000
Programa de subsidio de Materiales de Construcción	550.000	529.351	589.351	6200.000

DEPORTE Y RECREACION

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Mantenimiento y del Polideport. Sur y demás unidades deportivas.	300.000	1800.000	1800.000	3900.000

SALUD

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Ampliación y Mantenimiento del Hospital M.U.A. y puestos de salud,	300.000	1000.000	1000.000	2300.000
Construcción del Centro de Rehabilitación Las Palmas	255.000	145.000	0.000	400.000
Construcción de Puesto de Salud en el Alto de las Flores.	0.000	200.000	0.000	200.000

EDUCACION Y CULTURA

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Ampliación, remodelación y mantenimiento de establecimientos educativos.	200.000	1100.000	1740.000	3040.000
Construcción de Concentración	334.000	600.000	1266.000	2200.000

educativa José Manuel Restrepo.				
Construcción de la Segunda etapa de la institución Universitaria de Envigado.	500.000	500.000	300.000	1300.000
Construcción de Colegio en el Sector de La Mina - San Rafael.	3300.000	1024.000	0.000	4324.000
Programa de ampliación de escuelas en zonas rurales con recursos de la nación.	0.000	0.000	0.000	0.000
Remodelación de establecimientos a través de recursos de la Nación.	1024.000	0.000	0.000	1024.000

SEGURIDAD

NOMBRE DEL PROYECTO	INVERSION			
	1999	2000	2001	TOTAL
Programa de Atención y Prevención de Desastres.	25.000	25.000	25.000	75.000
Programa de Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Envigado.	188.094	188.094	188.094	564.282

TITULO XI

DISPOSICIONES FINALES GENERALES Y TRANSITORIAS

ARTICULO 214: LICENCIAS CON SUJECION AL P.O.T.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 99 de la ley 388 de 1997 las autoridades competentes o dependencias debidamente autorizadas por la ley, o por acuerdo, otorgarán las licencias con sujeción a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento territorial de Envigado y a las normas urbanísticas que lo desarrollen y complementen y de acuerdo con la ley 99 de 1993 y en sus reglamentos

En todo caso para la expedición de licencias e imposición de sanciones urbanísticas de que trata la ley 388 de 1997 se aplicará en lo pertinente el decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 215: Facúltase al señor alcalde municipal de Envigado, por el término de nueve (9) meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo para ejercer las acciones urbanísticas contempladas en el artículo 8 de la ley 388 de 1997, las cuales se encuentran autorizadas por el presente acto administrativo, así como todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

PARAGRAFO: Se exceptúa de estas facultades el estatuto municipal de planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción.

ARTICULO 216: VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, tiene una vigencia mínima equivalente a tres períodos constitucionales de la administración municipal, de acuerdo a la Ley.

ARTICULO 217: REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS

Cuando en el curso de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial llegue a su término el período de vigencia de sus componentes y contenidos de corto, mediano y largo plazo, deberá procederse a su revisión.

Durante este Trámite de revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

Las revisiones estarán sometidas al procedimiento contenido en el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y deberán sustentarse en los parámetros e indicadores señalados en el artículo 28 numeral 3º de la disposición legal en cita.

ARTICULO 218: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y Deroga expresamente las normas, actos y demás disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Envigado, en el Recinto del Honorable Concejo Municipal, a los 30 idas del mes de Junio de 2000, después de haber sido discutido en tres (3) sesiones de diferentes fechas, estando en sesiones ordinarias.

GONZALO MESA OCHOA
HINCAPIE
Presidente Concejo

AMPARO
Secretaria General.

BUSTAMANTE