



ACUERDO No 13 DE 2008

()

POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL ARTÍCULO SÉPTIMO DEL ACUERDO MUNICIPAL N.º. 98 DE 2007. MODIFICANDO EL MANUAL N.º. 7 DIMENSIONAMIENTO DE URBANIZACIONES Y CONGLOMERADOS, DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MARINILLA en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia, y en las Leyes 152 de 1994, 136 de 1994 y 388 de 1997 y los Decretos Reglamentarios entre ellos el 097 de 2006 y 3600 de 2007.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Tener presente que mediante el Acuerdo Municipal N.º. 98 de diciembre de 2007, el Concejo Municipal de Marinilla modificó el Acuerdo Municipal N.º. 075 de 2000 por medio del cual se adoptaba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Marinilla.

ARTÍCULO SEGUNDO: Que el Artículo Séptimo del Acuerdo Municipal N.º. 98 de diciembre de 2008, determina que los manuales siguientes sean aprobados por Acuerdo Municipal:

3. El manual de dimensionamiento del espacio público
- 7. El manual de dimensionamiento de urbanizaciones y conglomerados.**
8. El manual de construcciones y edificaciones

ARTÍCULO TERCERO: Para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se acogerá el 'Manual de Dimensionamiento de Urbanizaciones y Conglomerados que se presenta a continuación:



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE MARINILLA
Secretaría del Concejo Municipal

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

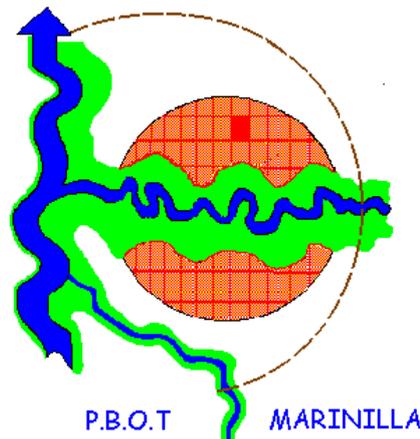
MUNICIPIO DE MARINILLA

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2007-2019

ACUERDO No.13 DE 2008

Por medio del cual se reglamenta el artículo séptimo del Acuerdo 98 de diciembre de 2007



MANUAL No. 7 DIMENSIONAMIENTO DE URBANIZACIONES Y CONGLOMERADOS

**FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ GÓMEZ
ALCALDE POPULAR 2008-2011**

"SIEMPRE UNID@S POR MARINILLA"



PRESENTACIÓN

A partir de la formulación de la Ley de Desarrollo Territorial Municipal (Ley 388 de 1997) El municipio con su oficina de Planeación, mediante el liderazgo del Alcalde municipal, con la participación de todas las dependencias de la administración, las organizaciones de la comunidad y mediante un proceso concertado con el Concejo Municipal se aprobó mediante **Acuerdo Municipal número 98 de diciembre de 2007**, que modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Marinilla.

Con este instrumento y la conciencia de su importancia para orientar el desarrollo del municipio y la región, continuará con su tarea de fortalecimiento para forjar el futuro de nuestro municipio.

Para efectos de aplicación de la normatividad sobre el desarrollo territorial del municipio, se establecen los siguientes niveles de prevalencia:

La Ley 388 de 1997 y todos los Decretos Reglamentarios

El Acuerdo Municipal que adopta y reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus documentos técnicos de soporte.

El Plan de Desarrollo de la administración de turno.

Los Manuales de Dimensionamiento presentados en estos documentos.

Los Planes de Acción de las distintas dependencias.



INTRODUCCIÓN

Los conceptos desarrollados en este manual tienen como finalidad la comprensión del ordenamiento territorial formulado por el municipio. En el caso de discusión o diferencias de interpretación se acudirá a la Ley, Decretos Reglamentarios, o los conceptos desarrollados en este manual y finalmente al desarrollo de conceptos en manuales técnicos autorizados por la entidad competente.

En orden de prevalencia se describen los siguientes documentos normativos.

- Ley 9 de 1.989 Ley de Reforma Urbana.
- Ley 152 de 1.994 Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 136 de 1.994 Ley por la cual se dictan normas tendientes a la organización y el funcionamiento de los municipios.
- Ley 128 de 1.994 Ley orgánica de Áreas Metropolitanas.
- Ley 99 de 1.993 Ley del Sistema Nacional Ambiental.
- Ley 388 de 1.997 Ley de Desarrollo Urbano.
- Ley 400 de 1997 Reglamentación de Construcciones Sismo resistentes.
- Decreto 540 de 1997 Bienes Fiscales.
- Decreto 150 de 1998 Creación del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
- Decreto 151 de 1998 Transferencia de Derechos de construcción y desarrollo.
- Decreto 879 de 1998 Reglamentación del Ordenamiento Territorial Municipal (Ley 388/97).
- Decreto 1052 de 1998 Reglamentación de licencias.
- Decreto 1420 de 1998 Reglamentación de Avalúos.
- Decreto 1504 de 1998 Espacio Público.
- Decreto 1507 de 1998 Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.
- Decreto 1599 de 1998 Reglamentación de la plusvalía.
- Decreto 150 de 1999 Subsidiariedad para formulación de los P.O.T municipales.
- Decreto 297 de 1999 Prórroga.
- Decreto 796 de 1999 Modificación del artículo 20 del Decreto 1504 de 1998.
- Ley 507 de 1999 Ley de vivienda.
- Resolución IGAC 0762 De 1998 Métodos de Avalúos.
- Decreto 097 de 2006 Parcelaciones.
- Decreto 3600 de 2007 Ordenamiento territorial rural.
- **Decreto 1469 de 2010**



1. PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Son las diferentes acciones y actuaciones urbanísticas dirigidas al uso y ocupación del territorio en sus diferentes clases de suelos, mediante la aplicación de normas de uso del suelo, intensidad de usos, índices de aprovechamiento, delimitación de áreas de cesiones gratuitas y obligatorias, el dimensionamiento de los elementos estructurantes y la posterior construcción de infraestructura.

Además de las condiciones generales establecidas en el **Acuerdo 98 de diciembre de 2007**, y en las leyes y decretos reglamentarios, para todo proceso de urbanización, se tendrá en cuenta los siguientes conceptos de acuerdo con los parámetros normativos para cada sector del municipio.

- ❖ Las áreas y frentes mínimos.
- ❖ Densidades máximas y mínimas.
- ❖ Obligaciones específicas, referidas a áreas por ceder: Zonas verdes, suelo para equipamiento, vías y parqueo público.
- ❖ De acuerdo al uso se clasifican de la siguiente forma y su dimensionamiento dependerá de la aplicación de las normas del P.B.O.T.

1.1. Urbanizaciones residenciales.

De construcciones individuales (Lote a lote previa urbanización)

De conjuntos residenciales (Urbanización para construcción en conjunto de las viviendas).

1.2. Urbanizaciones para comercio y servicios.

De construcciones individuales (Urbanización para la construcción individual de cada actividad).

De conjuntos comerciales y de servicio (Urbanización para la construcción en conjunto del complejo).

1.3. Urbanizaciones para industrias.

Unidades industriales (Urbanización para la construcción individual de cada industria).

Complejos industriales (Urbanización para la construcción en conjunto de todas las actividades).



1.4. Urbanización para complejos mixtos de las anteriores clasificaciones individuales o de conjunto: Comercio – Vivienda – Industria.

Para la construcción individual de cada actividad.

Para la construcción en conjunto de todo el conglomerado.

Se considera que los procesos de ocupación en el área suburbana y el área rural requieren una reglamentación para su dimensionamiento en cuanto al uso, intensidad de uso, índices de aprovechamiento, áreas de cesión obligatoria, dimensionamiento de los elementos estructurantes y posterior construcción de infraestructura de red de servicio y edificaciones que requieren ser revisada y aprobada. (Condominios, parcelaciones y actividades económicas aisladas).

2. NORMAS BÁSICAS PARA TODO PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Todo plan o proyecto de urbanización requiere el análisis previo del terreno que cumpla con las siguientes condiciones mínimas:

2.1. Garantizar condiciones adecuadas en cuanto a: Higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a prevención de desastres y de impacto sobre los recursos naturales y del paisaje, de acuerdo a la normatividad de salud y ambiental (especialmente el Acuerdo Nro. 093 de 2000 y el Acuerdo Nro. 106 de 2001- CORNARE). **VER NORMATIVIDAD NUEVA DE CORNARE**

2.2. Disponibilidad y accesibilidad a la infraestructura básica: vías, acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicación y aseo, certificado por las correspondientes Instituciones de prestación de los servicios y de control.

2.3. Reservar las áreas para vías, zonas verdes, retiros laterales de las corrientes naturales y servicios colectivos de acuerdo al P.B.O.T. del municipio de Marinilla, el manual No. 3 “Espacio Público”, y el manual No.4 “Dimensionamiento Vial”.

2.4. Que armonice con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

2.5. Posibilitar el manejo normativo para todos los desarrollos de construcción y urbanización en el municipio, sean desarrollo lote a lote o asociativo (haciendo las aclaraciones pertinentes para temas de la vivienda de interés social).

El análisis de que trata el presente numeral deberá ser entregado junto con el proyecto para su estudio previo a la aprobación por parte de la Secretaria de Planeación.

La Secretaría de Planeación revisará la distribución de la urbanización en cuanto a: Vías, áreas libres, loteo, áreas comunitarias de acuerdo a la



conveniencia con respecto al P.B.O.T. y a los desarrollos existentes, a los futuros usuarios y la mejor administración futura.

Toda urbanización respetará en sus propuestas la continuidad de la malla vial con el carácter eminentemente de uso público sin condicionamientos o restricciones.

Todo desarrollo urbano seguirá los trámites exigidos por el presente P.B.O.T. y los manuales de dimensionamiento, en especial con el Manual No 9 "De Trámites y procedimientos".

3. DIMENSIONAMIENTO URBANÍSTICO.

Para efectos de la reglamentación del dimensionamiento urbanístico, se retoma la reglamentación de la zonificación urbana y rural de acuerdo a cada área de intervención estableciendo las condiciones del P.B.O.T. para su desarrollo urbanístico. Se define para cada área de intervención el tipo de tratamiento, el carácter y propósito de desarrollo, las normas estructurantes, las normas básicas, las normas generales y las recomendaciones para su intervención y de acuerdo a la zonificación detallada **del Acuerdo 98 de diciembre de 2007 (ajuste PBOT, largo plazo)**.

Dicha información será elaborada por la Secretaría de Planeación y entregada al usuario que la solicite, en conjunto con el plano de la zona de intervención (polígono) donde queda ubicada el área a someter al proceso de urbanización.

4. ORIENTACIÓN AL USUARIO.

Con base en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, su reglamentación urbanística y las características del predio a urbanizar o parcelar, la Secretaría de Planeación orientará al usuario para el cumplimiento de la normatividad acerca de:

4.1. Áreas de secciones obligatorias

Los parámetros o rangos para la determinación de las áreas de cesión obligatorias en las diferentes modalidades de intervención del territorio están contenidos en los cuadros C1 y C2 (Tomados del Acuerdo 98 de diciembre de 2007, para facilidad de consulta en este manual).

4.2. La necesidad del estudio de impacto integrado-

El estudio de impacto integrado se aplicará a las actividades económicas que soliciten licencia y actividades en operación que estén generando conflictos urbanísticos, socioeconómicos y ambientales. Los resultados del análisis del estudio serán discutidos al interior del Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, quienes recomendarán el tratamiento que se debe dar a los



resultados del estudio para su correspondiente aprobación total o parcial por parte del jefe de Planeación.
(Ver manual No. 2)

5. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Para la presentación del proyecto de urbanización consultar el Manual No.9 "De Trámites y Procedimientos". Deberá ajustarse a su normatividad vigente para su desarrollo en (Artículo 99 de la ley 388 de 1997).

6. NORMAS ESPECÍFICAS.

6.1. Urbanizaciones Residenciales.

6.1.1. Localización.

Pueden localizarse en cualquier parte del territorio municipal de acuerdo al régimen de usos del suelo **DE CADA ZONA O POLIGONO** adoptado por el PBOT del Municipio, y especialmente a la reglamentación del CIU aprobado por el Acuerdo Municipal del ajuste de largo plazo del PBOT, con excepción de las zonas dedicadas a la protección y de aprovechamiento de los Recursos Naturales en acuerdo con la normatividad existente.

6.1.2. Áreas mínimas de vivienda.

Unifamiliar. Área mínima de lote: 50.00 m.².
Bifamiliar. Área mínima de lote: 70.00 m.².
Trifamiliar. Área mínima de lote: 90.00 m.².
Multifamiliar. Área mínima de lote: 200.00 m.².

6.1.3. El frente mínimo de lote para vivienda unifamiliar será de 6.00 mts

Tanto para desarrollos urbanísticos por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas generales según el sector:

En los desarrollos urbanísticos para **vivienda apareadas** el frente mínimo por unidad de vivienda será de 5.00 m. Esto se aplicará solo para la vivienda de interés social, teniendo en cuenta que la no se podrá desarrollar de manera desfragmentada.

Podrá autorizarse una combinación del uso residencial unifamiliar o bifamiliar con el uso de comercio o servicios, de acuerdo a las zonas y usos propuestos en el anexo 2 de éste Acuerdo. Las áreas de cesión para parqueo público y privado, son los establecidos por el **Acuerdo 98 de diciembre de 2007**, y en el anexo uno (1) de éste Acuerdo. Estos no podrán ser canjeables.



Son aplicables además todas las normas específicas de construcción contenidas en el manual N° 8 de Construcciones y Edificaciones, y las relacionadas con los demás aspectos contenidos en los distintos manuales.

Los desarrollos urbanísticos para vivienda multifamiliar que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, se regirán por las normas generales contenidas en las normas para desarrollos urbanísticos residenciales de la presente reglamentación en cuanto a índices de construcción, parqueaderos privados y para visitantes, servicios colectivos, áreas libres privadas y a ceder.

Las combinaciones con usos comerciales o los desarrollos urbanísticos residenciales que se proyecten en áreas de comercio, deberán cumplir además con las exigencias para las zonas y usos comerciales.

6.1.4. Clasificación de la vivienda según su proximidad.

Con base en la proximidad entre las viviendas que forman un desarrollo urbanístico, estas pueden clasificarse de la siguiente forma:

- ❖ Vivienda aislada: Es aquella que se construye independiente de otras construcciones.
- ❖ Vivienda apareada: Es aquella que se construye adosada con otra por un medianero.
- ❖ Vivienda continua: Es una sucesión de construcciones apareadas.

6.1.5. Retiros a predios colindantes.

En los predios englobados de terreno destinados al desarrollo urbanístico de cualquier tipo de urbanización de vivienda sus construcciones deberán dejar un retiro de acuerdo en lo establecido en el manual 8, numeral 1.3.

Las secciones mínimas de las vías públicas vehiculares y peatonales para los desarrollos urbanos residenciales deberán regirse por los mínimos establecidos en el Manual **No. 4 dimensionamiento del sistema vial y servicios al vehículo**. ¿

6.1.6. ÁREAS DE CESIÓN

6.1.6.1 Áreas verdes libres recreacionales y servicios colectivos.

6.1.6.2. Cesiones obligatorias.

Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con las cesiones obligatorias para usos comunitarios en la urbanización y en el sector.



Las áreas de cesión obligatoria de parques y jardines y de carácter comunitario en la urbanización, deberán entregarse a título de cesión obligatoria al Municipio de Marinilla.

NOTA 1°. No se contabilizarán en los porcentajes para área de parques y jardines y servicios comunales el área destinada a parqueaderos públicos.

NOTA 2°. El área mínima de cesión para vías no será inferior al 20% del área bruta del lote, después de descontar el área de retiro que sea necesaria para fuentes naturales y proyectos viales de gran jerarquía de **acuerdo al Artículo 21 Nral. C1 del Acuerdo Nro. 98 del 2007.**

NOTA 3°. Las áreas establecidas en la urbanización para antejardines, retiros del paramento y zonas verdes propias de la vía no pueden ser incluidas dentro de los porcentajes exigidos como áreas de cesión.

NOTA 4°. Deberán cumplir además con los requisitos generales establecidos para cesión de áreas al municipio de acuerdo a lo establecidos en el Acuerdo 98, de diciembre de 2007, en los Artículos 12, 19, 21, 31,34.

6.1.6.3. Características de las áreas libres y para servicios colectivos a ceder.

Tanto las áreas de parques y jardines y servicios comunales en los desarrollos urbanísticos residenciales deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto a que exista fácil acceso para los usuarios, sean aptas para la construcción de los servicios que allí se instalen, no tengan afectaciones que impidan su utilización, y en caso de formar parte de las áreas de cesión al Municipio o a una entidad sin ánimo de lucro, estar vinculadas a una vía pública. Dichas áreas deben figurar en los planos del desarrollo urbanístico debidamente delimitadas y con su destinación. Las áreas privadas y comunales deberán constar en los reglamentos de propiedad horizontal.

Las áreas que se cedan al Municipio se delimitarán claramente en planos, determinando su área y destinación ya sea como área de parques y jardines y servicios comunales y se entregarán equipados de acuerdo a las actividades asignadas por la Secretaría de Planeación.

El Municipio podrá entregar en administración estas áreas comunitarias a una organización comunitaria mediante un contrato donde se establezcan las responsabilidades mutuas y mantener los usos asignados.

Las áreas de parques y jardines y servicios comunales estarán ubicadas en forma concentrada para urbanizaciones con un tamaño igual o inferior a una hectárea, en el caso de urbanizaciones con un área superior a una hectárea se entregará a la oficina Planeación una propuesta urbanística de distribución para estas áreas y su correspondiente justificación.



7. REGLAMENTACIÓN PARA LAS URBANIZACIONES Y CONGLOMERADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

7.1. Áreas de cesión obligatorias.

Toda urbanización aplicará esta reglamentación a los particulares de cada área en cuestión de acuerdo a los usos del suelo asignados y los correspondientes índices de ocupación contenidos en los cuadros C1 y C2, ZU1, ZU2, ZU3, ZU4 y ZU5. (Zonificación de usos del suelo en el área urbana y de expansión urbana), del Acuerdo 98 de diciembre de 2007, que ajusta en el largo plazo, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Para facilidad de consulta se anexa al final de este manual.

8. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

8.1. Aplicabilidad y concepto.

Las normas contenidas en este aparte se aplican en áreas destinadas al uso residencial y que se encuentren al interior del perímetro urbano.

Son edificaciones multifamiliares las que tienen cuatro viviendas o más construidas o por construir, se presentan en forma agrupada y en altura y tienen áreas de servicios comunes sometidas a régimen de Propiedad Horizontal que poseen chut de basuras o sitios de disposición de basuras, nicho o punto de información para edificio multifamiliar.

8.2. Área mínima del lote y frente mínimo.

De acuerdo a la altura de las edificaciones el frente mínimo será de seis metros (6.00 m) si no sobrepasan la altura de tres pisos; de siete metros (7.00 mts) si tienen cuatro (4) pisos, de nueve metros (9.00 mts) si tienen cinco pisos o más.

Se permitirá el desarrollo de aparta estudios bajo los siguientes criterios: Un aparta estudio par cada tres unidades de vivienda y solo tipologías 4, 5 y 6. El área mínima de éstos será de 35m².

8.3. Ubicación.

La vivienda multifamiliar podrá localizarse en áreas destinadas al uso residencial o mixto donde la vivienda sea compatible con los usos principales y cumplirán las siguientes condiciones mínimas.

Que los lotes estén en zonas urbanizadas con frente a vías que formen parte de la malla vial urbana y estén dotados de todos los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía y lo relacionado con teléfonos.



Que se demuestre la factibilidad de la prestación de los servicios domiciliarios, de acuerdo a la demanda solicitada por el interesado a las diferentes empresas prestadoras de servicios.

8.4. Retiros adicionales a secciones viales.

Dejar un retiro adicional de 3m en edificaciones de 5 pisos en adelante y destinarlo para antejardín con amoblamiento urbano parqueadero público con posibilidad de cerco.

Las edificaciones multifamiliares deben someterse a las especificaciones del Plan Vial reglamentado. La mínima distancia entre edificios debe ser de 9.00 m a partir del tercer piso.

8.5. Índices de construcción y de ocupación.

Los índices de ocupación para edificaciones multifamiliares, dependen de la zona en que se ubique el proyecto y al tipo de actividades del CIU.

8.6. Parqueaderos.

Las edificaciones multifamiliares deberán disponer del servicio de parqueo privado y para visitantes. El número de celdas que les corresponden dependen de la dimensión del lote y del número de unidades de vivienda contempladas por el proyecto, tal como se especifican a continuación:

8.6.1. Parqueaderos privados:

- ❖ Una (1) celda de parqueo por cada tres (3) viviendas basado en el Acuerdo 98 de 2007, para unidades residenciales multifamiliares.
- ❖ Una (1) celda para parqueo de moto por cada cinco (5) viviendas.

8.6.2. Parqueaderos de visitantes:

Una (1) celda de parqueo por cada cinco (5) viviendas, para unidades residenciales multifamiliares.

8.7. Locales comerciales en edificaciones de vivienda multifamiliar.

8.8. En zona residencial

En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial se permitirá la destinación de locales, en semisótano o primer piso de acuerdo a las normas dadas en el Manual Nro. 8 Construcciones y Edificaciones, numeral 2.2.

8.9. En zona comercial:



Las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona comercial que vayan a destinar áreas a comercio o servicios cumplirán para estos usos las normas específicas de la zona de comercio en la cual se ubiquen.

9. DESARROLLO URBANÍSTICO PARA PARCELACIÓN.

9.1.1. Concepto

Se entiende por parcelación la división o subdivisión en más de un predio de un globo de terreno, conformado por un conjunto de parcelas ubicado en la zona rural, con propietarios individuales de cada parcela y responsabilidad conjunta en la parcelación sobre servicios que deben satisfacer dichos propietarios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al dimensionamiento vial y servicios al vehículo expuesto en el Manual N° 4 cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación forestal, retiros a nacimientos, corrientes de agua, espacio público y equipamiento.

NOTA: Se entiende por una parcela un lote para vivienda rural que hace parte de la parcelación con una ocupación del 8 % en construcción, un lado mínimo de 30.00 m y en el cual solo se desarrolla una unidad de construcción agrupada en un área de 500 m² del lote total.

9.1.2. Localización.

Se podrán desarrollar en las zonas homogéneas del suelo rural y suburbano, de acuerdo a las densidades reglamentadas en el acuerdo 98 de diciembre de 2007.

Requerimientos Urbanísticos para el Desarrollo por Parcelación: Los proyectos deberán tener en cuenta los requerimientos que establece el PBOT Acuerdo 98 de 2007 y sus modificaciones.

9.1.3. Áreas mínimas de parcelación.

- ❖ El tamaño mínimo de parcela será de tres mil trescientos cincuenta metros cuadrados (**3.350 m²**) con tratamiento primario de aguas residuales mediante pozos sépticos o similares.

Tamaño mínimo de parcela con alcantarillado y tratamiento adecuado (recuperación del 70 % de carga orgánica) de aguas residuales será de 2.000 m².

- ❖ El tamaño mínimo de parcela en el distrito agrario será de una Hectárea (**10.000 m²**) con tratamiento primario de aguas residuales mediante s sépticos o similares. Se establece que en las zonas rurales se resolverá



los conflictos existentes de altas densidades, a través de una microzonificación detallada que dirime estos conflictos.

9.1.4. Retiro a predios colindantes.

Se deberán cumplir los reglamentados en el Manual Nro. 8 Dimensionamiento de construcciones y Edificaciones, numeral 1.3.

9.2. CESIONES PARA PARCELACIONES EN EL SUELO RURAL.

Las áreas deberán ser cedidas en el mismo predio a desarrollar, no se permitirán cesiones en sitios diferentes ni en dinero.

USOS CESIONES	PARA VIVIENDA
Para parque con destinación a la protección ambiental	15 % del área bruta.
Para equipamientos con destinación rural (Área libre)	10.00 m ² por vivienda
Secciones obligatorias para vías	Las normas contenidas en el Manual N° 4 Dimensionamiento Vial.

10. DESARROLLO URBANÍSTICO PARA CONDOMINIOS.

10.1.1. Concepto

Se entiende por condominios el desarrollo de viviendas agrupadas para su uso y ocupación, con propiedad individual de las construcciones y en proindiviso el resto del área para la producción, protección, infraestructura y equipamiento común en las siguientes tipologías:

10.1.2. Condominio Forestal: Asentamientos de vivienda en áreas de aptitud forestal (agro silvo pastoril).

10.1.3. Condominios Familiares y de Producción: Son soluciones de vivienda permanente en el área rural con explotación o aprovechamiento de los recursos naturales en el mismo condominio (agropecuario).

10.1.4. Condominios Campestres: Conjunto residencial para fincas de recreo y manejo del resto del área de acuerdo a la norma.

Entiéndase por viviendas agrupadas en la décima parte del lote, la localización de ellas conformando un conjunto o vecindario, sin tener que ser contiguas o adosadas y cumpliendo el índice de ocupación.

10.2. Localización



Estos condominios podrán ubicarse en cualquier zona homogénea del suelo rural o suburbano siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas, es decir, al uso para el cual el suelo presenta las mejores características de productividad sostenible.

Requerimientos Urbanísticos para el Desarrollo por Condominios: Los proyectos deberán tener en cuenta los requerimientos que establece el PBOT Acuerdo 98 de diciembre de 2007 y sus modificaciones.

10.3. Áreas Mínimas de Condominios.

Área mínima del lote para el condominio será de una Hectárea **(10.000 m²)**.

10.4. Retiros a Predios Colindantes.

Se deberán cumplir los reglamentados en el Manual Nro. 8 Dimensionamiento de Construcciones y Edificaciones.

10.5. Normas Básicas de Desarrollo de Condominios

Deben dar cumplimiento a lo establecido en las normas de uso del suelo y se sujetarán a los siguientes requerimientos:

Para condominios, la densidad e índice de ocupación se tomará con respecto al área bruta del predio original y no a los lotes individualmente considerados.

Los condominios deberán cumplir con las normas específicas de las zonas homogéneas donde se ubican.

Escritura y reglamento de copropiedad registrada.

El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno ajustándose al Manual N° 4 dimensionamiento del sistema vial y servicios al vehículo.

Las viviendas de propiedad individual que conforman el condominio desarrollado en la zona suburbana no necesariamente deberán estar agrupadas y el resto del área se destinara en proindiviso al uso común y de responsabilidad de los copropietarios.

10.6. Densidades.

Densidad máxima cuatro (4) viviendas por hectárea en el área rural.

Densidad máxima cuatro (4) viviendas por hectárea en el área suburbana.

Índice de ocupación 30% con construcciones, vías, pisos duros e infraestructura en el área rural y el 50 % en el área suburbana.



NOTA: Para el efecto de las normas de dimensionamiento espacial seguirán las orientaciones de los manuales correspondientes según las especificaciones de la Secretaria de Planeación.

Para los condominios que se dedican a la producción y protección, se permitirá el incremento hasta un 10% adicional en el índice de ocupación con construcciones distintas a viviendas, previo concepto de la secretaria de agricultura de acuerdo al tipo de actividades a desarrollar, de conformidad con el manejo del condominio.

10.7. PORCENTAJE DE CESIÓN PARA CONDOMINIOS Y PARCELACIÓN.

Las áreas deberán ser cedidas en el mismo predio a desarrollar, no se permitirán cesiones en sitios diferentes ni en dinero.

USOS CESIONES	PARA VIVIENDA
Para parques comunitarios y recreativos en condominios y parcelaciones superiores a 12 viviendas.	Para las distintas clases de condominios 5% del área bruta del terreno. El área debe agruparse y deberá estar adosada a vía pública.
El área comunitaria cedida deberá entregarse equipada de acuerdo a los requerimientos de la Secretaria de Planeación.	
Secciones obligatorias para vías	Las normas contenidas en el plan (dimensionamiento vial Manual N° 4)
Parqueo	Los requeridos por la dinámica propia de cada actividad en el área privada; mínimo uno (1) por cada vivienda.

Deberán cumplir con las normas generales y específicas que regulan cada actividad de la zona rural teniendo en cuenta los Cuadros C2. Áreas de cesión para procesos de parcelación, ZR1 a ZR8. Reglamentación del área rural y suburbana.



11. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

11.1. Concepto.

Para efectos de las normas urbanísticas del presente Manual, se entenderá vivienda de interés social, aquella que se desarrollan para garantizar el acceso a las viviendas de los hogares de menores ingresos cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda de 100 salarios mínimos vigentes al momento de la adjudicación o la venta. Las viviendas con precios superiores a 100 sin exceder de 135 salarios mínimos continuarán gozando de los beneficios establecidos en la Ley 09 de 1989 pero no de los establecidos en las presentes normas.

La Secretaría de Planeación Municipal controlará que el precio de venta de las unidades de vivienda corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

El incumplimiento del límite máximo del precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas se considerará contravención a las normas del uso del suelo sancionable de conformidad con los artículos 53 y 66 de la Ley 09 de 1989 y el Artículo 104 de la Ley 388 del 1997.

11.2. Ejecutores.

Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores público y privado.

11.3. Localización.

Los proyectos de vivienda de interés social quedaron específicamente delimitados según lo establecido en el Acuerdo No 098 de 2007 Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Mosaico Vivienda Villas del Ensueño – numeral 32 urbano vis).

11.4. Tipología de vivienda.



Los desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social admitirán todas las tipologías de vivienda. Las normas serán aplicadas a los programas respectivos.

En el evento de que el interesado plantee vivienda embrionaria deberá construir la solución mínima indicada y presentar planos con el desarrollo completo, así como la determinación de las áreas comunes. Para el caso de las viviendas embrionarias deberá cancelar los impuestos de construcción de lo construido y la futura ampliación será objeto de actualización de documentos y pago del impuesto sobre la nueva área construida.

11.5. Obras mínimas a ejecutar.

Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado público o privado, se comprometerá a efectuar las siguientes obras indispensables:

Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales con buenas especificaciones para acceso y evacuación según planos aprobados, incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definida. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado. Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales deben ser también ejecutados por el interesado.

Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas, y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas y cercadas.

Infraestructura de servicios públicos. Alcantarillado general separado (aguas lluvias y aguas negras), servicio de acueducto; servicio de energía y alumbrado público; servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en el desarrollo. Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas prestadoras de servicios para este tipo de desarrollos.

NOTA: No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes sin que previamente se determine a cargo de quién queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y de efectuar cesiones obligatorias gratuitas.

La adjudicación de la vivienda de interés social se entregará de acuerdo con la reglamentación establecida en el Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) según el Artículo 94 y 95 del Acuerdo 98 de diciembre de 2007, del PBOT Marinilla y el Artículo 96 de la Ley 388 de 1997.

11.6. Parqueadero.

Los proyectos de vivienda deben cumplir con la normatividad establecida en el Acuerdo 098 de 2007.



Para vivienda de menor cuantía (70 SMMLV) se podrán entregar los parqueaderos cubiertos o descubiertos contemplados como bahías en las obras de urbanismo.

11.7. Sección mínima de las vías.

La sección pública mínima de vías vehiculares en desarrollos de vivienda de interés social será de nueve metros (9.00 m), distribuidos así: calzada o área central de seis metros (6.00 m) y andenes laterales de uno con cincuenta metros (1.50 m), y en vías peatonales será de cinco metros (5.00 m) distribuidos así: calzada o área central de uno con cincuenta metros (1.50 m) y zonas verdes laterales de uno con setenta y cinco metros (1.75 m), siempre y cuando la altura de construcción no supere los dos pisos o 5.40 m. Las demás vías se regirán por las disposiciones establecidas en el Manual No. 4 "Dimensionamiento Vial".

Las vías con calzada o área central de seis metros (6.00 m) serán en un solo sentido vehicular y las demás de acuerdo a la normatividad vigente (Ley 140 de 1994).

11.8. Tramitación.

La aprobación de los desarrollos para vivienda de interés social, será dada por la Secretaría de Planeación Municipal, previo visto bueno del Consejo territorial de planeación. En lo pertinente a trámites y procedimientos de aprobación y recibo, se acogerán a las normas generales al respecto.

11.9. Modificaciones a la Norma para casos de Tratamiento Especial.

Las OPV (Organizaciones Populares de Vivienda) y únicamente estas, responsables en procesos de urbanización para Vivienda de Interés Social, VIS en el caso de dificultades de tipo social, económico y financiero para la entrega total de la urbanización y las viviendas podrán solicitar a la Secretaría de Planeación un desarrollo progresivo de acuerdo a las siguientes salvedades siempre y cuando la organización este legalmente constituida y demuestre los estados financieros en el cual se encuentra el desarrollo del ejercicio:

Se deberá entregar como unidad básica de **vivienda 30 m² cubiertos. Los 20 m² restantes para crecimiento progresivo.**

La vivienda podrá entregarse en obra negra con todas las instalaciones requeridas por las empresas de servicios.

La entrega total de las obras de urbanismo estará sometida a la concertación de entrega en el tiempo, de acuerdo a las garantías entregadas por los nuevos propietarios y las organizaciones o empresas.



La secretaria de Planeación estudiará cada caso específico de acuerdo a las condiciones sociales económicas de los futuros propietarios y de la organización.

No podrán entregarse sin terminar las vías que la Secretaría de Planeación considere primordiales para la continuidad del sistema vial y de transporte colectivo.

En las urbanizaciones de viviendas de interés social adicionalmente se aplicarán las demás normas no consideradas en este capítulo para el desarrollo de urbanizaciones.

12. URBANIZACIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

12.1. Localización:

Podrán localizarse de acuerdo a la zonificación en el área urbana de expansión o suburbana, si es uso principal, complementario o compatible. Podrán desarrollarse de acuerdo a las siguientes tipologías:

12.2. Conglomerado Comercial.

Conjunto de establecimientos mixtos destinados a actividades comerciales y de servicios, se establece la siguiente clasificación:

12.2.1. Centro Comercial.

Conjunto de edificaciones que se agrupan mediante la disposición de espacios comunes a los usuarios del conglomerado y articulados a la trama pública que contienen locales o sitios para la venta de artículos diversos de servicios.

12.2.2. Pasaje Comercial.

Conjunto de locales que se agrupan mediante una circulación que une dos o más vías.

Tanto en el Centro comercial como en el pasaje comercial los locales requieren licencia de funcionamiento individual y dispondrán de servicios, zonas comunes y oficina de administración para su adecuado funcionamiento.

12.3. Parqueadero

Se aplicará de acuerdo a la tabla C1 del Acuerdo 098 de 2007

12.4. Almacén de Departamentos.



Sistema de comercialización al por menor de artículos y servicios de consumos diversos distribuidos por secciones dentro del mismo espacio, donde la responsabilidad está bajo una organización para su administración y comercialización, dotado de servicios comunes con una sola licencia de funcionamiento y una sola administración.

12.5. Aspectos generales para los conglomerados comerciales.

Se regularan por las clasificaciones específicas, áreas, intensidad de uso, saturación, parqueaderos, efectos sobre espacio público y las normas contenidas en los diferentes manuales reglamentarios.

Así mismo se tendrá en cuenta los índices de construcción, de ocupación y las cesiones obligatorias.

Deberá cumplir con la infraestructura para servicios públicos. Las edificaciones deben estar dotadas de todas las instalaciones necesarias para su funcionamiento de acuerdo a las exigencias contenidas en los manuales reglamentarios y a los requerimientos de las entidades que atienden los servicios.

Es fundamental la dotación de equipos de emergencia para la atención y prevención de incendios.

La construcción de la infraestructura de conglomerados, tales como vías, andenes, deberán brindar facilidades de accesibilidad y disposición para discapacitados según la ordenanza N° 14 del 2002 del departamento de Antioquia y el Manual N°4 Dimensionamiento de Vías.

Los conglomerados deberán disponer de áreas de cesión obligatorias, servicios colectivos y áreas verdes de acuerdo a las áreas de cesión para procesos de urbanización contenidos en el anexo N°1 Y N°2, Artículo 21 del Acuerdo 98 de 2007.

13. URBANIZACIONES PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

13.1. Localización.

Las actividades se localizarán de acuerdo a la zonificación aprobada por el P.B.O.T. Cumpliendo los requerimientos para poder operar los procesos específicos de transformación industrial. Deberán presentar el soporte técnico, económico y social para su conveniencia de asentamiento en el lugar específico y el Municipio.

Para este efecto a Secretaría de Planeación orientará al interesado para presentar el soporte técnico, económico y social y seguirá los procedimientos exigidos por la normatividad. Toda actividad industrial requiere el certificado de ubicación industrial, deberá solicitar el respectivo certificado, para lo cual



deberá adjuntar la información requerida por la Oficina de Planeación. Además cualquier tipo de solicitud de asentamiento industrial pesada requerirá de la aplicación del manual No 2 “Estudio de impacto integrado y licencia única” y el cumplimiento de las demás normas ambientales requeridas por la Secretaría de Planeación.

13.2. Asentamientos Agroindustriales.

Es necesario establecer incentivos para el asentamiento de estos procesos en toda el área municipal exceptuando el área urbana y de expansión. Se entiende que los asentamientos agroindustriales tienen prioridad de asentamiento en lugares específicos de acuerdo con la complementariedad, compatibilidad que propongan a la actividad principal en el lugar y a la total mitigación de los impactos negativos. Estas actividades presentarán el soporte técnico, económico y social para el soporte de su localización y funcionamiento.

13.3. Urbanización para procesos industriales.

La zonificación morfológica homogénea establece la probable localización de urbanizaciones en las zonas suburbanas y en el área de expansión urbana de Belén.

13.4. Parqueadero

Se aplicará de acuerdo a la tabla C1 del Acuerdo 098 de 2007

13.5. Cesiones obligatorias.

Serán establecidas en el Artículo 21 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

14. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los suelos de expansión urbana incorporados a zona urbana pueden ser desarrollados de acuerdo con la actuación urbanística, según los establecido en la ley 388 de 1997 y el Decreto 3600 de 2007 para resolver especialmente distribución de cargas y beneficios; este establecimiento de la actuación urbanística será definido por la Secretaría de Planeación, previo visto bueno del Concejo territorial de planeación y comisión del Concejo Municipal.

ARTÍCULO CUARTO: A partir de la sanción del presente Acuerdo Municipal solo tendrán el reconocimiento legal por parte de la Administración Municipal, la normatividad establecida en el presente manual.

ARTÍCULO QUINTO: Las reglamentaciones que no se encuentren determinadas en el presente manual, se interpretarán de acuerdo a la normatividad vigente.



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE MARINILLA
Secretaría del Concejo Municipal

ARTICULO SEXTO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y sanción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Recinto Oficial del Concejo Municipal a los 08 días del mes de Julio de 2008, luego de haber sido aprobado con modificaciones en dos debates, el primero en comisión y el segundo en plenaria, ambos celebrados en distintas fechas y en período extraordinario.

OMAR IGNACIO CASTAÑO GIRALDO
Presidente

JOSÉ GILDARDO HURTADO A.
Secretario General

ANEXO # 1 – Tomado del Acuerdo 098 de 2007.

C1. ÁREAS DE CESIÓN PARA PROCESOS DE URBANIZACIÓN:

CESIONES \ USOS	PARA VIVIENDA	USO DISTINTO A VIVIENDA E INDUSTRIA	PARA INDUSTRIA
PARQUES Y JARDINES			
• Urbanización	12 m ² por cada vivienda	20.00 m ² por cada 100 m ² de construcción. (Fondo Inmobiliario).	20.00 m ² por cada 100 m ² de construcción con destino al Fondo Inmobiliario.
• Sector	12 m ² por cada vivienda con destino al Fondo Inmobiliario		
SERVICIOS COMUNALES			
• En área libre	7.5 m ² por cada vivienda	10.00 m ² por cada 100 m ² de construcción	
• En área construida	2.00 m ² por cada vivienda	2.00 m ² por cada 100 m ² de construcción	
PARQUEADEROS PÚBLICOS	1 cada 3 viviendas	2 parqueo por cada 100 m ² de construcción, no incluye zonas de cargue y descargue que requieran.	2 parqueo por cada 100 m ² de construcción, no incluye zonas de cargue y descargue que requieran.

VÍAS: Se deberán regir por las secciones mínimas de vías públicas vehiculares y peatonales establecidas en el Plan Vial. En todo caso, el área mínima de cesión para vías no será inferior al veinte (20%) del área bruta del lote, después de descontar el área de retiro que sea necesaria para fuentes naturales y proyectos viales de gran jerarquía.



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE MARINILLA
Secretaría del Concejo Municipal

PARÁGRAFO: Se prohíbe la cesión de áreas obligatorias en lugares diferentes a donde se ejecuta la obra, al igual que la compensación en dinero.

C2. ÁREAS DE CESIÓN PARA PROCESOS DE PARCELACIÓN:

CESIONES \ USOS	PARA VIVIENDA	USO DISTINTO A VIVIENDA E INDUSTRIA	PARA LA INDUSTRIA
Para parques con destinación a la protección ambiental	-Para las distintas clases de condominios: 5% del área bruta del terreno. Se exceptúan los condominios familiares. - Para parcelaciones 15% del área bruta	8% del área bruta del lote.	15% del área bruta del lote
Para equipamientos con destinación rural (área libre)	-Para condominios 7 mts ² por cada vivienda, con excepción de los condominios familiares. - Para parcelación 10mts ² por vivienda	5 mts ² por cada 100 mts ² de construcción	10% del área bruta
Equipamento Comunitario	10mts ² x vivienda	10mts ² x cada 100mtrs ² construido	10mts ² x cada 100mtrs ² construido
Cesiones obligatorias para vías	Los requeridos por el plan vial y por cada desarrollo individual o colectivo		
Parqueo	Los requeridos por la dinámica propia de cada actividad y fuera del espacio público.		

ANEXO # 2 – Tomado del Acuerdo 098 de 2007. Ver documento anexo ZU1 REGLAMENTACIÓN DE USOS DEL SUELO EN AREA URBANA Y ZU2 REGLAMENTACIÓN DE USOS DEL SUELO EN AREA DE EXPANSIÓN URBANA.