

ACUERDO No. 025

(Diciembre 20 de 2000)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE COPACABANA.**

El Concejo Municipal de Copacabana, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997,

A C U E R D A

ARTÍCULO 1º. De la adopción del Plan.

Conforme con las previsiones consagradas por la Ley 388 de 1997, y en armonía con lo establecido en el Decreto 879 de 1998, adóptese para el Municipio de Copacabana el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y de manera explícita los elementos que legalmente lo integran, a saber: el Documento Técnico de formulación, el Documento resumen y las disposiciones que conforman el presente Acuerdo.

PARAGRAFO 1:

Adóptase así mismo los planos generales definidos por la ley, los de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales de consiguiente hacen parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

De las disposiciones preliminares

ARTÍCULO 2º. Del alcance del P.B.O.T

Según políticas establecidas de orden Nacional, el Ordenamiento Territorial, en sus diversos niveles (Distrital, Metropolitano y Municipal) es un proceso que comprende un conjunto de acciones concertadas, político administrativas y de planificación física, emprendidas por las entidades gubernamentales en ejercicio de la función publica que les compete, dentro de los limites fijados por la constitución y las leyes. Así se dispone de instrumentos suficientes con el fin de 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 con las tradiciones históricas y culturales.

ARTÍCULO 3º. De los principios rectores del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Son principios rectores del P.B.O.T:

- La visión Regional.
- La sostenibilidad.
- La competitividad.
- La equidad.
- La valoración del espacio público como esencia del Municipio.
- La participación Democrática.
- La flexibilidad.
- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y de los beneficios.

ARTÍCULO 4º. Del modelo de ocupación.

1. Como alternativa de ordenamiento físico espacial, se propone un desarrollo lineal continuo. Este crecimiento lineal constituye el río como eje estructurante, definiendo el sistema vial y condicionando la planeación del territorio.

2. Se plantea dar continuidad al esquema de desarrollo teniendo como ejes orientadores el sistema vial y la infraestructura de servicios de tal manera que se generen asentamientos poblacionales con una adecuada planificación de los usos.

3. La industria deberá continuar el desarrollo aledaño a estos ejes y los demás usos serán armónicos al desarrollo de las condiciones del terreno.

Se deberá considerar la distribución de los usos, para asegurar un equilibrio y proporcionar espacios para la construcción del equipamiento que demande el crecimiento poblacional.

-
5. Los principales componentes del modelo de ocupación son:
- a. Barreras de contención para controlar la conurbación.
 - b. Unos bordes de protección o cinturones verdes de contención, a la presión de la expansión urbana.
 - c. Un crecimiento hacia adentro para complementar y consolidar el tejido urbano.
 - d. Un río Aburrá como eje estructurante integrado espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico del Municipio.
 - e. El fomentar un sistema de espacio público con una incorporación efectiva de elementos naturales destacados, tales como los cerros tutelares del Municipio (La Cruz, El Cerro de la Popa, los altos de la virgen, de Medina, de la Sierra, el Ancón, el Umbi y las quebradas afluentes del río Aburrá como Piedras Blancas, La Chuscala, La Rodas, Los escobares, Los Aguacates y el Limonar principalmente.
 - f. Un sistema de centros urbanos de crecimiento en equilibrio dinámico, a partir del núcleo tradicional y representativo, con los centros urbanos para el equilibrio urbanístico, en el barrio Machado, en Barrio San Juan y en Villa Nueva, complementados con un subsistema de centros barriales.
 - g. Un sistema vial y de transporte perimetral y circunvalar y el desarrollo del corredor del río.
 - h. Facilitar el corredor de servicios a lo largo del río, para aumentar la calidad urbanística del Municipio.
 - i. Un Sistema de transporte masivo compuesto básicamente por el Metro Tren y su integración urbanística con los demás modos de transporte.
 - j. Una racional mezcla de usos del suelo compatibles y complementarios que permitan distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales, de servicios y de equipamientos colectivos y la vivienda.

Del Componente General del Plan

ARTÍCULO 5º. De la imagen y visión Municipal.

Como un referente indispensable, y apoyado en los principios de la ley 388, el Plan

Básico de ordenamiento territorial ha identificado el siguiente imaginario para Copacabana.

Copacabana Municipio ambientalmente sostenible, socialmente equilibrado, acogedor e integrado espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes, el río Aburra, las microcuencas, su orografía y el espacio público.

ARTICULO 6º De los objetivos estratégicos y políticas de ordenamiento

1. Objetivo:

Valorar el Río Aburrá como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.

Políticas:

Reorientar la relación del Municipio con el Río, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades como espacio público.

2. Objetivo

Contribuir desde Copacabana a consolidar una plataforma competitiva y atractiva a la inversión. Regional.

Políticas:

Mantener las zonas productivas existentes y promover la localización de nuevas.

3. Objetivo

Orientar el crecimiento del Municipio hacia adentro.

Políticas:

- a. Aprovechar la infraestructura existente para promover el desarrollo de consolidación urbano y permitir la densificación
 - b. Promover una adecuada mezcla y convivencia de los usos del suelo y actividades en ellos a desarrollar.
-

-
- c. Racionalizar los tratamientos urbanos y los tipos de intervención rural en el territorio Municipal.

4. Objetivo

Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión.

Políticas:

- a. Revitalizar el barrio, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias.
- b. Promover y participar en la planificación concertada de la vivienda de interés social.

5. Objetivo

Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje y las características de su hábitat.

Políticas:

Promover nuevas actividades productivas relacionadas con la función ambiental y controlar los procesos de urbanización y excesivo fraccionamiento del suelo rural.

6. Objetivo

Contribuir a partir del ordenamiento ,a la construcción de un Municipio equitativo y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa.

Políticas:

- a. Generar, promover o apoyar procesos de participación en todas las etapas a la elaboración y formulación de los planes complementarios al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- b. Proteger a la comunidad implementando el principio de prevalencia del interés general sobre el particular.
-

Del contenido estructural del Componente General

De los componentes estructurantes del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 7o. Concepto

1. En el territorio es necesario planificar su racional aprovechamiento con miras a garantizar la sostenibilidad, equilibrio, funcionalidad y calidad del desarrollo, para beneficio de todos.

2. El Ordenamiento Territorial es un proceso mediante el cual una Administración local establece las reglas de juego y condiciones de utilización del territorio de su jurisdicción. En otras palabras es la mejor forma de organizar la localización y la condiciones de ocupación del suelo por las infraestructuras y el conjunto de actividades urbanas rurales, en armonía con los valores ambientales, históricos y culturales, con conciencia, visión y responsabilidad hacia las futuras generaciones.

También define las actuaciones que deben ser emprendidas por la Administración y los instrumentos de gestión, regulación y control requeridos para orientar favorablemente el desarrollo constructivo y urbanístico, tanto público como privado.

ARTÍCULO 8o. De los principios del sistema de espacio.

1. Asegurar La articulación, creando red ordenada de espacios públicos para su uso racionalizado.
 2. Apropiación directa de la comunidad de los espacios deportivos y recreativos
 3. Asegurar la integración con lo urbano, edificios, equipamiento.
 4. Alcanzar dignidad, calidad y categoría, ya que no debe ser un elemento residual dentro del contexto urbano.
 5. Debe ser elemento estructurante del Municipio e incorporado al P.B.O.T.
 6. El espacio público: complementa la vida urbana con significado social.
 7. E.P: sirve para albergar población que circule, que descansa, busque contactos, que carecen de ocupación o está ociosa; ejemplo, el espacio para los vehículos circular y parquear
-

ARTICULO 9º De los sitios que componen el espacio público

Son sitios que componen el espacio público del Municipio, existentes y propuestos, además, algunos que se deben rescatar, mejorar y rediseñar, entre otros.

1. Rediseñar el parque principal con más zonas verdes y área peatonal.
2. Estación del tren, rescatar como patrimonio y espacio público.
3. Salida a San Juan de la Tasajera, peatonal calle 50.
4. El cementerio: capilla, mirador, espacio público, amoblamiento e iluminación.
5. Parque de San Juan de la Tasajera al frente de la Iglesia (actuales placas).
6. El río Aburrá: espacio público goce y disfrute; parque ecológico.
7. Integrar ambas márgenes de río Aburrá a través de puentes peatonales y viales.
8. Rescate del centro integrado de servicios construido sobre la autopista para: Cuartel de la policía, Cruz Roja, anfiteatro y cuerpo de Bomberos.
9. Construir áreas verdes, parques, plazas, plazuelas y plazoletas para mitigar o corregir el desarrollo de urbanizaciones extensivas en los diferentes barrios.
10. Proteger atractivos naturales con sus respectivos espacios públicos, tales como:
 - a. El cerro del Alto de la Virgen Santificadora.
 - b. El Cerro de la Cruz.
 - c. El Cerro del Ancón.
 - d. El Alto de la Sierra.
 - e. El Rescate y protección del antiguo camino a San Pedro de los Milagros, a partir de Guasimal y de Zarzal la Luz.
 - f. El salto en la quebrada El Limonar en límite con Girardota.

Conformar senderos ecológicos y recuperar ambientalmente las quebradas:

Rodas, Piedras Blancas, las Catas y la Chuscala en la margen derecha del río Aburrá.

El Limonar, Los Aguacates, La Tolda y Los Escobares en la margen izquierda del río Aburrá.

ARTICULO 10º De las acciones y estrategias para el mejoramiento del Espacio publico.

1. Renovar y fomentar el espacio público ajustándolo a las necesidades presentes y futuras.
2. Disponer de equipamientos colectivos y espacios públicos libres como parques, plazas, plazuelas y plazoletas así como de amplias zonas verdes.
3. Orientar la recuperación y valoración de los elementos de importancia simbólica para los habitantes de Copacabana.
4. Ampliar y mejorar los espacios públicos recreacionales en los planteles educativos y proporcionar el uso y disfrute de toda la comunidad mediante la aplicación de adecuados mecanismos de controles apropiados.
5. Velar por la protección de la integralidad del espacio público y por su destinación al uso común, o colectivo, el cual prevalece sobre el interés particular.
6. Dar prelación a la planificación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo en cualquiera de sus ámbitos.
7. Actualizar el inventario del espacio público y programar el requerido para cumplir la meta (de 15 M2 por habitante) establecida en la formulación del presente P.B.O.T., en armonía con las disposiciones legales sobre la materia.

ARTICULO 11º. De los planteamientos frente al manejo y articulación del espacio publico.

1. Al considerar el espacio público como elemento estructurante del ordenamiento territorial, es pertinente significar que los centros de barrios establecidos en el P.B.O.T., prevén la construcción de parques, plazuelas y plazoletas y con ello la articulación correspondiente en armonía con los términos de la ley respectiva.
 2. Los senderos ecoturísticos previstos de manera paralela a las quebradas la Chuscala, Piedras Blancas, Rodas, el Limonar, los Aguacates, la Tolda y los Escobar en la frontera con el municipio de Bello, así como la constitución en parque
-

para la recreación y el ecoturístico del actual relleno sanitario de la curva de Rodas, entre otros, también establecen la construcción y la creación de espacios públicos para el disfrute de la población y su armonización con el ordenamiento físico espacial.

3. Diseñar sistemas de enlaces de los diferentes elementos del espacio público.
 4. Desarrollar la normalización y estandarización de los elementos del espacio Público.
 5. Estimular y/o inducir la adecuación de espacios públicos para el encuentro y el disfrute de la gente.
 6. Articular los espacios públicos disponibles e integrarlos para su uso a través de la implementación de programas concertados.
 7. Disponer de espacios públicos suficientes en calidad y cantidad, que soporten articulaciones, relaciones y accesibilidad para el conjunto de las comunidades (parques, plazuelas, plazoletas, centros de encuentros, entre otras).
 8. Buscar condiciones de equilibrio en el uso y disfrute del espacio público y del patrimonio urbanístico, cultural y arquitectónico
- Propender por la uniformidad en la construcción de andenes o aceras peatonales.
10. Desarrollar programas de reestructuración del espacio público.
 11. Ampliar la infraestructura y dotación de espacios públicos en el área rural y urbana.
 12. Localizar y proyectar a lo largo del corredor multimodal una faja como recorrido peatonal que contenga actividades recreativas, ecológicas y pasivas.

Componentes naturales del sistema del espacio público

ARTÍCULO 12º. Componentes naturales.

Son componentes naturales del sistema de Espacio Público en el municipio de Copacabana los siguientes: el hidrográfico, el orográfico y los ecosistemas estratégicos.

Del sistema hidrográfico.

ARTÍCULO 13º. De las áreas y fajas de protección del sistema.

Conforme con lo definido por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y en relación con las zonas de localización correspondientes, los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general están asociados a la cuenca del río Aburrá y a las cuencas de las quebradas Chuscala, Piedras Blancas y Rodas en el costado sur, y en el costado norte a las cuencas de las quebradas de Los Escobares, La Tolda, Los Aguacates y el Limonar. Incluyen las áreas de protección requeridas para la conservación de la cuenca y la permanencia del recurso hidrográfico, tales como la protección de los nacimientos y las fajas de retiro a las corrientes naturales de agua.

ARTÍCULO 14º. De los principios de manejo.

Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por la cuenca del río Aburrá y la microcuenca de las quebradas de Los Escobares, La Tolda, Los Aguacates, el Limonar, Piedras Blancas, Rodas y la Chuscala, estarán encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua. Igualmente sus elementos constitutivos hacen parte de los suelos de protección del municipio.

ARTÍCULO 15º. De actividades de manejo del recurso hidrográfico.

En los planes de manejo de la cuenca del río Aburrá y la microcuenca de las quebradas de Los Escobares, La Tolda, Los Aguacates, el Limonar, Piedras Blancas, Rodas y la Chuscala, se dará prioridad a las siguientes acciones:

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

PARÁGRAFO 1º.

Las obras, acciones e inversiones previstas en el artículo anterior, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de la cuenca y las microcuencas que se vayan a intervenir.

PARÁGRAFO 2º.

La Administración Municipal o a quien ésta delegue, en coordinación y apoyo de las autoridades ambientales, deberá realizar, actualizar y sistematizar los planes integrales de ordenamiento y manejo del río Aburrá, con sus respectivas microcuencas, los cuales serán de obligatorio cumplimiento una vez expedido el respectivo acto administrativo por parte de las entidades competentes.

ARTÍCULO 16º. Del manejo de los retiros a corrientes naturales de agua.

1. Los retiros a corrientes de agua a los que se refiere la clasificación del suelo y el plano retiros a corrientes naturales de agua son suelo de protección. Deben engramarse, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.
 2. En suelos rurales y suburbanos los retiros a corrientes naturales de agua se tratarán y reforestarán con vegetación nativa. En el suelo urbano se tendrán en cuenta las especies apropiadas para estas áreas.
 3. Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de concentración de las aguas de escorrentía, de forma que evite inundaciones.
 4. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.
 5. Sobre las fajas de retiros de quebradas se prohíben el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos,
-

tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.

6. Estas fajas estarán constituidas, como mínimo por los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural. Se podrán constituir las servidumbres a favor del Municipio de Copacabana para la conservación y mantenimiento de las corrientes de agua y no se podrán incluir dentro del cerramiento.

7. En los retiros a las corrientes naturales de agua de los desarrollos urbanísticos y constructivos podrán constituirse servidumbres a favor de la entidad que preste los servicios públicos para la conducción de redes o el mantenimiento de estas y del cauce.

PARÁGRAFO 1º.

Se podrán requerir obras de protección complementarias a las fajas de retiros de las quebradas, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan.

PARÁGRAFO 2º.

En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un manejo integral de la microcuenca o al plan integral de ordenamiento y manejo de la misma. Es de anotar que las construcciones que queden a menos de diez (10) metros de la estructura hidráulica no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre estas estructuras.

ARTÍCULO 17º. De los retiros al río Aburrá.

Como retiro de protección ambiental e hidráulica, para la ubicación de redes de servicios públicos, para la adecuación del espacio público y para el amoblamiento urbano correspondientes al corredor multimodal de transporte del río, se debe respetar en toda su extensión al costado sur del Río desde los límites con los municipios de Bello hasta los límites con el Municipio de Girardota, una faja de 60 metros de ancho destinada a área pública, medido todo a partir de los bordes superiores del canal proyectado y en el costado norte del río 45 metros medido a partir de los bordes superiores del canal proyectado.

ARTÍCULO 18º. De los manejos especiales a las corrientes naturales de agua.

Dentro del perímetro urbano del núcleo central del municipio de Copacabana, en los núcleos de actividad básica y en los suelos suburbanos, las corrientes naturales permanentes de agua sólo podrán ser objeto de manejos especiales como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando exista un plan integral de manejo y ordenamiento de la microcuenca que justifique técnica y socialmente tal tipo de obras, para cuya realización se deberá contar con la respectiva autorización de la entidad ambiental competente. El retiro establecido será el exigido a una estructura hidráulica, el cual corresponde a un mínimo de diez (10) metros a cada lado.

ARTÍCULO 19º. De los retiros de protección a estructuras hidráulicas.

No se permitirá ningún tipo de edificación sobre las estructuras hidráulicas de cualquier índole, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento o vías longitudinales de larga continuidad sobre las mismas estructuras, contempladas en el sistema vial del Municipio y redes de servicios públicos localizadas por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas. Igualmente se mantendrá un retiro lateral mínimo de 10 metros, libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad de la obra.

PARÁGRAFO 1º.

Cuando una estructura hidráulica esté alineada o se relocalice por debajo de las vías o senderos públicos plenamente conformados, asemejándose a una red de servicios públicos, el retiro que deben conservar las construcciones será el definido por la sección pública de dichas vías o por su futura ampliación, si es del caso. Para construcciones futuras se deberá garantizar que las mismas no generen empujes o cargas laterales que afecten la estabilidad de la obra hidráulica.

PARÁGRAFO 2º.

Sobre las conducciones que transportan exclusivamente aguas residuales, combinadas y aguas lluvias, cuyo mantenimiento y operación esté a cargo de las entidades competentes prestadoras del servicio, se exigirá el retiro determinado por el ancho de la servidumbre constituida a favor de dichas entidades.

ARTÍCULO 20º. De la adquisición de áreas para acueductos municipales o veredales.

De conformidad con la Ley del Medio Ambiente y lo establecido en la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, artículos 2 y 16, se debe proceder a la

delimitación y adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrográficos que surten el acueducto municipal o de los acueductos y saneamiento en veredas del municipio.(artículo 11 de la Ley 99 de 1993).

ARTÍCULO 21º. Del manejo.

1. Dentro del área de protección de los nacimientos de las corrientes naturales de agua abastecedoras de acueductos veredales, se deben plantar especies nativas que permitan la recuperación y regulación del caudal del agua, de la fauna y la flora.
2. Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico, mediante el cumplimiento con un retiro de 30 metros en su alrededor. Los dueños de los predios del área de influencia de la bocATOMA, que efectúen labores de protección, podrán ser objeto de estímulos tales como descuentos en el impuesto predial. Esta área se debe cercar y reforestar con especies nativas.

PARÁGRAFO 1º.

La merced de agua será otorgada por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 2º.

Los canales de escorrentía de flujo no continuo podrán ser tratados, dependiendo de su magnitud, previo visto bueno de la oficina de Planeación Municipal y la autoridad ambiental.

Del sistema orográfico

ARTÍCULO 22º. Alcance del sistema.

Los componentes de carácter orográfico, que conforman el sistema estructurante general del municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como a aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio municipal.

ARTÍCULO 23º. De las áreas y elementos de conservación y protección del sistema orográfico.

Hacen parte de esta categoría de constitutivos naturales el Alto de la virgen, el Alto de la Sierra, la Cueva, el alto del Umbí y el Cerro el Ancón, localizados en la parte

sur del Municipio y en la parte norte están: El Alto de Medina, el Cerro de la Popa, Alto de Boca chica, Salto de La Quebrada El Limonar y Alto de Marquitos.

De los ecosistemas estratégicos

ARTÍCULO 24º. Concepto.

Entiéndase por ecosistemas estratégicos, como constitutivos naturales de los sistemas estructurantes generales del municipio, aquellas áreas que por sus características y oferta natural suministran y garantizan los recursos naturales renovables, tanto hídricos como boscosos, necesarios para el crecimiento y desarrollo de la población y el desarrollo de las actividades urbanas y rurales.

ARTICULO 25º: De los ecosistemas boscosos.

Están esencialmente conformados por aquellas áreas que sirven de soporte para el reabastecimiento hídrico de las diferentes cuencas hidrográficas que contribuyen además a la regulación del clima, a la permanencia de la biodiversidad, a la producción de oxígeno y a la generación de sumideros de dióxido de carbono, y que serán objeto, por tanto, de actividades explícitas de preservación y desarrollo forestal.

ARTICULO 26º: De los ecosistemas en particular.

Conforme con lo definido antes, constituyen ecosistemas estratégicos particularmente los señalados a continuación:

Alto de Medina
Alto de Marquitos
Alto de la Virgen.
Alto de la Cueva

De los componentes artificiales constitutivos del sistema de espacio público

ARTÍCULO 27º. Componentes artificiales o construidos.

Son componentes artificiales o construidos del sistema de espacio público en el municipio de Copacabana, los siguientes:

- a) El vial y de transporte.
 - b) Centros urbanos de crecimiento
 - c) Los de equipamientos.
-

El sistema vial y de transporte

ARTÍCULO 28º. De la clasificación del sistema vial general.

Para efectos de una mejor comprensión de los sistemas viales que a continuación se relacionan, su denominación se hace de acuerdo con su funcionalidad y alcance en el ámbito territorial, independientemente de la competencia en cuanto a su ejecución y mantenimiento. De esta forma, serán de orden nacional, regional, metropolitano y urbano - rural.

ARTÍCULO 29º. De la comunicación de orden nacional.

Se refiere a la comunicación vial terrestre (ferroviaria y carretera), que permite la integración del municipio y el departamento con el resto del país., son: Troncal Occidental o Autopista Norte. Troncal central o Autopista Medellín – Bogotá, línea férrea Medellín – Puerto Berrío.

ARTÍCULO 30º. De la comunicación ferroviaria.

1. La conexión ferroviaria del municipio se define, hacia el nor.-oriente, con la integración al ferrocarril del Atlántico en Puerto Berrío y, hacia el sur-occidente, con la conexión al ferrocarril del Pacífico, la cual se debe hacer de acuerdo con las decisiones concertadas que al respecto asuma el Ministerio de Transporte.
 2. En cuanto corresponde con la jurisdicción del Municipio defínanse unas fajas de dieciocho metros (18 mts.) a lado norte del río con el objeto de garantizar la implementación del transporte ferroviarios (Línea férrea nacional, y tren de cercanías o metro tren).
 3. En los terrenos continuos a la zona de la vía del ferrocarril, no podrán ejecutarse a menos de 20 metros de distancia a partir del eje de la vía férrea, obras como: Excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras y mucho menos establecer o localizar depósitos de combustibles e inflamables, en concordancia y armonía con lo establecido en el artículo 2 de la ley 76 de 1920
 4. En la franja de corredor o zona de seguridad, no se podrán plantar árboles a una distancia menor de 12 metros, medidos a partir del eje de la vía férrea en concordancia con el artículo 4 de la Ley 76 de 1920.
 5. Las líneas férreas de servicio público se declaran vías arterias principales.
-

ARTÍCULO 31º. De la comunicación carretera.

La conexión vial del municipio de Copacabana con el resto del país se logra a través de dos ejes de desarrollo respecto de los cuales son necesarias las fajas pertinentes para implementar cuatro carriles de circulación de 3.50 mts cada uno, más bermas laterales, de forma que se garantice la adecuada circulación.

ARTÍCULO 32º. De la comunicación vial regional.

Adicionalmente a su función de conexión nacional, los tres corredores viales anteriormente descritos, también cumplen su función de integración regional, desde Copacabana hacia los municipios del norte, noreste, oriente, sur, suroeste y noroeste del departamento. Se complementan en esta función regional con las siguientes carreteras:

1. Vías existentes:

- a. Conexión vial vereda el Cabuyal con la Troncal Central (Autopista Medellín – Bogotá)
- b. Conexión vial vereda el Convento con la Troncal Central.
- c. Vías Copacabana – Machado – Acevedo – Medellín.
- d. Antigua vía a Guarne
- e. Vía Peñolcito con la Troncal Central.
- f. Vía Quebrada Arriba con la Troncal Central.

2. Vías proyectadas

Continuidad de la vía Regional.

Puente sobre la quebrada los escobar y el río Aburra

Puente en el Noral sobre el río Aburra.

Puente en Metromezclas sobre el Río Aburra.

ARTÍCULO 33º: De la comunicación vial metropolitana.

Corresponde al sistema vial que permite la conexión desde Copacabana hacia los diferentes municipios del área metropolitana. Está constituido por el sistema vial del corredor multimodal de transporte del río Aburrá, complementado con ejes viales longitudinales en dirección oriente – occidente

Continuidad vía Copacabana – Ancón – Girardota – Barbosa.
Vía circunvalar. Continuidad carrera 80 y 65, Medellín – Bello – Copacabana.
Vía perimetral.

ARTÍCULO 34º. Del corredor multimodal de transporte del río Aburrá.

La conformación del corredor multimodal de transporte implica un ancho de sesenta metros (60 m) públicos, medidos a partir de los bordes superiores del canal en el tramo sur desde el punto de localización sobre el terreno del borde superior de las placas del proyecto de canalización a la fecha de vigencia del presente Acuerdo y en el tramo norte de cuarenta y cinco metros (45 m) medidos como los anteriores.

PARÁGRAFO: Las secciones viales contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son de carácter general y podrán ser ajustadas por la Secretaria de Planeación, al momento de la formulación de los proyectos especiales de acuerdo con la demanda de movilidad, según el sector socioeconómico, condiciones ambientales, de espacio público, topográficas y de usos y actividades del corredor que atraviesan y otras de carácter técnico. Los proyectos viales deben ser integrales e incluir todas las variables que contemple su formulación.

ARTÍCULO 35º. De la comunicación vial urbano - rural.

Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y las diferentes veredas del municipio. En consecuencia el municipio integra su zona urbana con la zona rural, a través de las siguientes vías:

Vías Existentes:

Calle 50 conexión con:

- Vía El Alvarado – el Salado.
 - Vía Canoas – Montañita – Peñolcito.
 - Carrera 49 conexión con vía Cabuyal
 - Carrera 58 conexión con vía el Convento.
 - Conexión vial de la Troncal Occidental o autopista norte:
 - Vía la Veta
-

-
- Vía Noral – Pitaya.
 - Vía Noral – Don bosco
 - Vía Nemqueteba
 - Vía Cocorrolló Zarzal
 - Vía Candó – Zarzal La Luz.

Vías proyectadas:

Conexión Granizal - Vereda El Convento.

Conexión Cristo rey - el Túnel

Conexión Alto de la Cruz – Montañita.

Conexión Zarzal – San Pedro

Anillos Viales

PARÁGRAFO. La definición del diseño y de la sección transversal de los ejes mencionados, será competencia de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 36º. Del transporte de carga.

El sistema del transporte de carga para el municipio de Copacabana, será el que se concerte con las entidades metropolitanas, departamentales y nacionales.

El sistema de centros urbanos de crecimiento.

ARTÍCULO 37º. Del alcance.

El territorio municipal, tanto urbano como rural, se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana – rural. Los centros urbanos se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.

Como parte constitutiva de los sistemas estructurantes, y, por tanto, del espacio público del municipio, se definen como componentes explícitos de dicho sistema de espacio público los parques, plazas, zonas verdes y equipamientos que, localizados al interior del respectivo centro y en torno de los cuales se conforma la misma, constituyen bienes de uso público.

ARTÍCULO 38º. De la localización.

1. En suelo urbano:

- a. Centro tradicional y representativo del Municipio.
- b. Centros de equilibrio nor-occidental (Villanueva) , nor-oriental (San Juan) y sur-occidente (Machado).
- c. Centros barriales.
- d. Estaciones del Metro Tren. Plata forma en Villanueva parte baja.
- e. Estación centro – estación Noral – estación Comfama.

De los equipamientos

ARTÍCULO 39º. De los equipamientos.

El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones, de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación del municipio en su conjunto. Estos elementos son indispensables para definir la capacidad funcional del Municipio en los diferentes ámbitos territoriales y administrativos que la componen.

ARTÍCULO 40º. De los ámbitos territoriales para la prestación de los servicios.

1. Equipamientos regionales. Integran esta clasificación de equipamientos, bajo la característica de constitutivos construidos, las infraestructuras localizadas en el territorio del municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal.

Equipamientos metropolitanos. Hacen parte de esta categoría las infraestructuras de alta jerarquía o reconocido impacto supramunicipal, dispuestas para atender la demanda de servicios públicos o privados de Copacabana y de los municipios correspondientes al área metropolitana.

Existentes:

- Matadero
- Fiscalía
- Propuestas:
- Centro integrado de servicios.

3. Equipamientos Municipales. Conforman este grupo las infraestructuras de alta jerarquía o significativo impacto urbano establecidas para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente el municipio en su conjunto: Hospital, Polideportivo, Piscina olímpica de Cristo Rey, el Cementerio, Palacio Municipal, Complejo Educativo José Miguel de Restrepo y Puerta, Casa de la Cultura, La Plaza de Mercado, Palacio de Justicia, la Terminal de Transportes.

4. Equipamientos barriales. Corresponden a esta categoría básica las infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas del barrio.

4.1 Existentes:

Parque Simón Bolívar, Polideportivo de la Pedrera, Polideportivo del Ídem, Polideportivo Villa Nueva, Casa de la Cultura Villa Nueva.

Propuestas:

Parque Machado, Parque Villa Nueva, Parque San Juan, Polideportivo para la zona Norte.

ARTÍCULO 41º. De los criterios para la localización de equipamientos.

La localización o reubicación de equipamientos colectivos, que hayan sido catalogados como de carácter estructural municipal, urbano o rural, deberá preverse de forma prioritaria en las zonas definidas por el Plan, integrándose a ellas de forma armónica y coherente y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios, conforme con la clasificación antes expresada.

En el marco de este criterio básico, en la localización o reubicación particular de los diversos equipamientos han de observarse, entre otros, los siguientes criterios especiales:

1. La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura de los equipamientos que han de adecuarse, tomando en especial consideración factores de edad, género, condición y proyección de la población de eventuales usuarios.
2. La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio, tomando en cuenta especialmente la índole o ámbito de influencia de los equipamientos previstos.
3. La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas. Relación que se da a partir de la complementariedad y que pretende hacer óptimas las características de las construcciones respectivas y la cabal integración entre los diferentes grupos sociales.

Del Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 42º. Concepto.

El patrimonio cultural de que trata el Plan Básico de Ordenamiento Territorial comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad. Según la Ley de Cultura 397 de 1997, el patrimonio cultural está conformado por bienes de interés cultural de orden municipal, sean sectores o edificaciones puntuales, protegidos por las normas municipales vigentes y las determinadas en el Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 43º. De la responsabilidad en la protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial.

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

2. Sin perjuicio de las sanciones normativas existentes, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 44º. De los componentes del patrimonio cultural del municipio.

El patrimonio cultural del Municipio de Copacabana lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores, espacios públicos, sitios con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas localizados en el territorio municipal, La administración Municipal hará el inventario.

PARÁGRAFO.

Los bienes inmuebles de interés cultural declarados por la Nación, el Municipio, tendrán tratamiento de conservación.

ARTÍCULO 45º. De los bienes de interés cultural de la Nación.

Se definen como bienes de interés cultural de carácter Nacional , antes monumento Nacional, la máxima categoría de valoración y reconocimiento legal, que el estado en Colombia así gana al patrimonio cultural tangible (Bienes Muebles e inmuebles).que por sus valores culturales, son de importancia en el ámbito cultural.

Dentro de estos tenemos:

Antigua estación del ferrocarril, localizada en la entrada principal del Municipio y declarada patrimonio cultural Nacional, mediante decreto 0746 del 24 de Abril de 1996.

ARTÍCULO 46º. Listado de bienes de interés cultural de la cabecera Municipal.

Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural, Arquitectónico y Ambiental.

EDIFICIOS, SITIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS CON DECLARATORIA PATRIMONIAL MUNICIPAL	
NOMBRE	LOCALIZACIÓN
Puente de Imusa	Quebrada Piedras Blancas sobre calle 50
Capilla y cementerio Municipal	Barrio la Azulita
Iglesia Nuestra Señora de la Asunción.	Parque Simón Bolívar
Iglesia del barrio San Juan de la Tasajera	Barrio San Juan de la Tasajera

Parque Simón Bolívar.	Centro
Casa Cural de Nuestra Señora de la Asunción.	Centro Simón Bolívar
Antigua estación del Ferrocarril	Entrada principal del Municipio
Primera Casa Consistorial	Calle 50 por carrera 49
Antigua Casona	Calle 49 con carrera 50 –Simón Bolívar
Casa de la Cultura	Calle 50 con carrera 48
Casa de convenciones Rosa del Viento	Urbanización Rosa del Viento
Casa del señor Segundo Montoya M	Calle 50 via Machado – Fente a las Hermanas Clarisas
Casa del señor Zacarías Montoya S	Calle 50 via Machado – Fente a las Hermanas Clarisas
Colegio la asunción donde estaba el Colegio Juan del Corral	Carrera 49 con la calle 48 (Arriba del instituto de Bellas artes)

Las anteriores edificaciones han sido declaradas patrimonio cultural del municipio mediante Acuerdo municipal 019 de 1992.

ARTÍCULO 47º. De los bienes inmuebles de interés cultural.

Son construcciones reconocidas y relevantes para la colectividad que presentan valores arquitectónicos, históricos, referenciales y técnicos que aún permanecen como evidencia de épocas pasadas y estilos particulares, bien sean edificaciones individuales o arquitectura de conjunto.

ARTÍCULO 48º. De los tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles.

De acuerdo con los valores que posean las edificaciones patrimoniales inventariadas y ligados a los niveles de conservación en los cuales se agrupan los bienes inmuebles, se permitirán los siguientes tipos de intervención:

1. Intervención de restauración: Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Debe estar orientado hacia la conservación de la distribución espacial general, la fachada, la estructura física, los elementos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico que pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente. Las adiciones que no respeten la edificación, y que no revistan interés para la historia del edificio y que lo afecten, deberán ser eliminadas. Los elementos que se destinan a reemplazar las partes faltantes deben

integrarse armónicamente en el conjunto, y deben estar soportados por la investigación histórica, documentos o evidencias físicas en el inmueble.

2. Intervención de consolidación Arquitectónica: Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene. Estas obras deberán realizarse bajo el criterio de preservar todos sus rasgos propios, sin afectar su distribución interior o su estructura, ni alterar el resto de sus características tipológicas internas y externas, como vanos, materiales, colores, ornamentación, etc. La acción preventiva y el mantenimiento periódico son las medidas más importantes para controlar el deterioro y asegurar la conservación del inmueble.

Hacen parte de esta denominación acciones u obras tales como:

- a. Limpieza y reparación de desagües, canoas, bajantes.
- b. Limpieza de cubiertas, terrazas, impermeabilización y reparaciones menores.
- c. Reparación de instalaciones de acueducto, alcantarillado, eléctricas y telefónicas.
- d. Reparaciones menores de acabados de pisos
- e. Pintura.
- f. Adecuado mantenimiento general de la edificación

3. Intervención de consolidación estructural: Son aquellas acciones que tienen por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad que la edificación haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma, actuando sobre ellas sin alterar sus características formales o funcionales.

Si para la ejecución de estas obras las técnicas tradicionales se revelan inadecuadas, la consolidación puede practicarse apelando a otras técnicas modernas que no afecten el valor patrimonial y cuya eficacia haya sido demostrada.

Hacen parte de esta denominación obras como:

Refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados como vigas, columnas, soportes, muros portantes, estructura de cubierta, cimientos y similares.

4. Adecuación: Son aquellas acciones necesarias para el acondicionamiento del edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine. Dichos usos deberán ser compatibles con el valor patrimonial del edificio, manteniendo las condiciones originales en cuanto a volumetría, fachada y materiales. Hacen parte de esta denominación obras como:

Construcción menor, cambios de distribución interior, apertura o cierre de vanos internos, cambios en los acabados en partes no significativas de la edificación, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

5. Intervención de ampliación: Se realiza para aumentar o reformar el área construida de las edificaciones existentes, ya sea mediante aumento de ocupación en planta o el incremento en el número de pisos, siempre que no atenten contra la calidad general del inmueble.

6. Intervención de mantenimiento: Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de los elementos existentes.

PARÁGRAFO.

So pena de las sanciones u obligaciones establecidas en las normas, cualquier solicitud de demolición de un inmueble de valor patrimonial, debe contar con la autorización previa y expresa de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 49º. De los sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas.

Se dirige a las áreas con restos o evidencias físicas visibles como caminos antiguos, aterrazamientos, campos circundados, zonas de vallados, zonas de drenajes naturales, etc. Los caminos antiguos y sus áreas de influencia, deberán ser recuperados, conservados y puestos en valor como servidumbres de paso y espacios públicos, asociados a las prácticas sociales y culturales de las comunidades a que sirven. Igualmente se incluyen en este nivel los vestigios o evidencias de hallazgos arqueológicos del subsuelo de los que existen pruebas e información verificable, que por su importancia cultural no pueden ser destruidos bajo ningún concepto.

ARTÍCULO 50º. De los sectores de interés patrimonial de conservación urbanística y arquitectónica.

Se dirige a espacios y lugares urbanos que deben mantener o recuperar sus valores espaciales y arquitectónicos, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.

ARTÍCULO 51. De los sectores de interés patrimonial de preservación urbanística.

1. Se consideran como de preservación aquellos sectores que a pesar de la transformación constructiva que puedan haber experimentado en su evolución no han sufrido cambios morfológicos sustanciales en su espacio público, manteniendo en buenas condiciones la calidad de los espacios verdes, el trazado y los valores urbanísticos y paisajísticos originales.

2. Se consideran como de preservación urbanística, fracciones de algunos barrios que presentan características valiosas como su trazado urbano, un diseño especial, condiciones topográficas particulares. Es el caso de: El Barrio Simón Bolívar (Centro) Barrio de la Asunción, el Barrio San Juan, el barrio del Pedregal (sector de los Montoyas). Algunos de estos sectores a su vez poseen edificaciones puntuales de valor arquitectónico.

PARÁGRAFO.

El objeto de preservación urbanística asignado a los sectores señalados, complementa los diversos tratamientos urbanísticos que se establecen en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para las zonas más amplias donde se localizan, buscando que se preserven sus condiciones esenciales de espacio público.

ARTÍCULO 52º. De los tipos de intervención permitidas en sectores de interés patrimonial.

Los tipos de intervención permitidos en los niveles de conservación en sectores de interés patrimonial están orientados a la conservación, preservación y el mantenimiento de las calidades urbanísticas existentes por las cuales fueron considerados como de valor patrimonial. Se permitirán los siguientes tipos de intervención:

1. Consolidación de la estructura urbana. Es aquella que tiene por objeto mantener las condiciones de especial significación urbanística que aun existen, como la calidad del espacio público, el trazado, la morfología, los ejemplos arquitectónicos y las visuales. Se permiten obras de transformación que generen espacio público siempre y cuando no se atente contra la calidad urbana y arquitectónica que ofrezca el sector. Las obras permitidas son: sustitución de elementos del espacio público dañados como andenes, capa asfáltica, diseño especial de vías peatonales y cambio o diseño de amoblamiento urbano.

2. Consolidación de la estructura paisajística. Es aquella que tiene como finalidad la restitución de las condiciones ambientales y la calidad paisajística que algunos sectores hayan perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones

particulares de arborización y calidad espacial, actuando sobre estos sectores sin alterar sus características formales o funcionales. Las obras permitidas son: mantenimiento de las especies arbóreas como poda, siembra y retiro de las mismas.

3. Conservación del patrimonio arqueológico. Es aquella que se orienta a la protección y conservación de los sectores reconocidos y prospectados como de interés cultural con hallazgos y evidencias antrópicas. Las obras que se permitan en estos sectores deberán cumplir con el Plan de Manejo Arqueológico estipulado en la Ley 397 de 1997.

ARTÍCULO 53º. De las normas generales para los niveles de conservación en bienes inmuebles de valor patrimonial.

Las normas que regulan los niveles de conservación en bienes inmuebles declarados patrimonio cultural, se establecen de acuerdo con las categorías de conservación monumental y puntual definidos para el tratamiento de conservación y a las intervenciones que en cada inmueble se planteen.

1. Consideraciones generales para la conservación integral: Todas las intervenciones que se ejecuten en el inmueble deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico del edificio, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- a. Fachada y volumetría:** Conservar sus características originales especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos tales como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores entre otros. En este nivel cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior. En el caso de intervención sobre los bienes de interés cultural de la nación, los cambios deberán especificarse en la propuesta de diseño.
 - b. Adiciones constructivas:** Se permiten adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y sus retiros originales de fachadas. Cualquier adición al interior del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. La adición deberá armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, para lo cual se deberán tener en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología, proporción de vanos y elementos de cierre.
 - c. Usos:** En lo posible, el inmueble deberá conservar el uso para el cual fue diseñado y construido. En caso contrario, éste podrá adecuarse interiormente a un uso que sea compatible con la edificación.
-

-
- d. Dicho nivel no permite que a tales inmuebles se les asigne un uso que por sus actividades pudiera derivar en acciones que atenten contra parte de sus componentes o la totalidad de ellas.
 - e. **Avisos** En las edificaciones patrimoniales se permiten avisos que no atenten contra los valores formales y estilísticos de la edificación, tales como en los cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido por el artículo 91 N° 6 de la Ley 136 de 1994.
 - f. **Cerramientos:** Para todas las edificaciones de valor patrimonial, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido.

2. Consideraciones generales para la conservación externa. Se aceptan cambios en los elementos de fachada siempre y cuando no alteren mayormente las características de sus partes componentes en cuanto a volumetría de fachada, altura, materiales, acabados, forma y proporción de vanos, ritmo, verticalidad, horizontalidad, etc. Toda intervención en fachada o cambio de elementos que se quiera realizar, deberá estar orientada a la restitución de sus valores originales externos, independiente de sus características y cambios internos.

Adiciones constructivas: En los inmuebles de valor patrimonial que pertenezcan a este nivel, se podrá permitir adiciones constructivas o adiciones en altura siempre y cuando no alteren la configuración arquitectónica o estilística y armonicen con el resto de la edificación. Para las adiciones en altura que se permitan, se harán exigencias de retiros mínimos desde el paramento.

PARÁGRAFO.

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la normativa vigente, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia o destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados, previa aprobación de la autoridad competente.

ARTÍCULO 54º. De las normas generales para los sectores de interés patrimonial.

Todo nuevo proyecto que se inscriba en estos sectores de interés patrimonial, deberá consultar la reglamentación, además de las normas generales que se enuncian a continuación:

1. Consideraciones generales para sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas.

En el municipio de Copacabana se tiene identificado como sector de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas en el Camino a San Pedro. Toda intervención que se realice en el camino deberá consultar con la oficina de Planeación municipal.

El Área Metropolitana y Corantioquia adelantan estudios relacionados con la identificación y reglamentación de los sitios de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas en el territorio municipal. Dichos estudios serán acogidos por el Plan Especial de Protección Patrimonial. La delimitación y manejo de estos sitios deberán ser aprobados por el Instituto Colombiano de Antropología ICAN, como entidad delegada para esos fines por el Ministerio de Cultura.

2. Consideraciones generales para los sectores de conservación urbanística.

Los inmuebles que se encuentren en un sector de conservación urbanística, y adicionalmente estén inventariados individualmente por su valor patrimonial, podrán tener un tratamiento de conservación puntual o monumental, según sea el caso, cumpliendo con restricciones normativas adicionales que garanticen la protección de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajístico del sector y el mantenimiento de los componentes formales principales del espacio público.

A. Parqueaderos en el tratamiento de conservación urbanística: A los inmuebles clasificados como de conservación puntual que se encuentren en sectores de conservación urbanística, no se les exigirá celdas para estacionamiento de vehículos diferentes de las que posea y permita la edificación original.

B. Usos: Las edificaciones localizadas en sectores con tratamiento de conservación urbanística podrán adecuarse interiormente a nuevas actividades debido a cambios de uso o destinación, cumpliendo las restricciones particulares establecidos para cada edificación patrimonial y el sector en general.

C. Alturas: Para todos los sectores de conservación urbanística se establecerá una altura máxima de edificación en la correspondiente ficha de normativa general, de acuerdo a las características de la zona.

D. Consideraciones generales para los sectores de preservación urbanística.

Se definen para el territorio municipal las siguientes normas generales en los sectores de preservación urbanística, determinadas por las características de cada uno de ellos así:

E. Sectores conformados por edificaciones de valor patrimonial y espacio público: Lo constituye el Parque Simón Bolívar. La altura de las edificaciones que conforman el marco del parque o espacio público no deben sobrepasar la altura de la torre de la iglesia. Adicionalmente deben conservarse los paramentos y la arborización existente en el sector. El área de influencia definida para cada sector está constituida por la manzana en la que se ubica el inmueble de valor patrimonial y las demás manzanas que conforman dicho marco, incluyendo las manzanas de los predios en las esquinas y se toma como límite el eje vial.

F. Sectores de valor patrimonial establecidos por el trazado urbano: Lo constituyen los barrios San Juan ,El Barrio la Asunción, El Barrio Simón Bolívar (Centro). donde el trazado vial original y la topografía determinan la calidad urbanística y ambiental del sector. Se debe preservar el trazado vial original y la arborización existente y las edificaciones de valor patrimonial que allí se localizan.

ARTÍCULO 55º. De los elementos de valor patrimonial en el suelo rural.

Para el suelo rural se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. El patrimonio cultural y específicamente el patrimonio arqueológico, y su normativa para el suelo rural, se regirá por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997 y lo establecido en el presente Acuerdo en las normas estructurales para los sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, las cuales se complementarán posteriormente mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, definiendo para el suelo rural los sectores de interés patrimonial de preservación y los inmuebles puntuales.

2. En las distintas áreas de intervención en el suelo se deberán proteger, conservar, restaurar y mantener todos los elementos que se consideren bienes patrimoniales, bien sean evidencias físicas visibles de caminos antiguos que aún se utilizan como servidumbres de paso, o los vallados de piedra que forman parte de la tradición cultural principalmente para dividir parcelas; así como también los hallazgos arqueológicos en subsuelo. El suelo rural posee elementos patrimoniales que es necesario identificar, valorar e incorporar en el Plan Básico de Ordenamiento como componentes del espacio público, del paisaje y de los servicios colectivos. Las construcciones de arquitectura representativa, los caminos, evidencias arqueológicas, monumentos, hitos y todos aquellos elementos que se consideran patrimonio. Algunos de estos elementos son inmuebles de valor patrimonial y sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas

ARTÍCULO 56°. Inmuebles de valor patrimonial en el suelo rural.

En las veredas que hacen parte del suelo rural del municipio se identifican algunos inmuebles de valor patrimonial como son:

EDIFICIOS, SITIOS Y ESPACIOS RURALES DE VALOR PATRIMONIAL		
VEREDA	NOMBRE	LOCALIZACION
ZARZAL	Club Comfama	Troncal Occidental Km. 18
GUASIMAL Y LA VETA	Camino antiguo a San Pedro	Parcelación Villa Roca, Acceso fábrica Pelgón
Zarzal la Luz	Capilla Zarzal la Luz	Vereda Zarzal la Luz
Zarzal la Luz	Casa de las Hermanas Oblatas de San Francisco de Asís	Colegio Nuestra Señora de de la Luz
Quebrada Arriba	Escuela Quebrada Arriba	Quebrada Arriba
Cabuyal	Casa de Pedro Fonnegra	Sector La Playa

ARTÍCULO 57°. De los sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas.

Los yacimientos y hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, se regularán por la legislación nacional vigente, Ley 397 de 1997. De acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Nacional 016 de 1997, las construcciones, remodelaciones, refracciones y demoliciones que se efectúen en las áreas de interés patrimonial, se regirán por los parámetros estipulados en la Ley 397 de 1997 y por el Ministerio de Cultura.

Red de caminos antiguos: En el suelo rural del municipio de Copacabana existe una red de caminos que tradicionalmente han sido utilizados para el acceso a veredas y que persisten en el tiempo. Entre estos se han identificado de manera primaria los siguientes reductos de caminos:

Camino a San Pedro, por Villarroca y por el Zarzal (Mirador en la parte alta).

Camino al Cerro de la Cruz.

Camino Salinas – Alto de la Sierra – Guarne.

Camino Fátima – Cerro de la Cruz.

Camino del Alvarado al totumo hacia Girardota

Camino que anteriormente conducía de Santafe de Antioquia a Bogotá (sector que conduce por la represa de Piedras Blancas

Camino Autopista Medellín Bogotá al Parque Ecológico Piedras Blancas

Camino peatonal existente en la entrada a la vereda Curazao al Colegio de Nuestra Señora de la Luz (Que es una servidumbre de 30 metros).

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la normatividad vigente, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia o destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados, previa aprobación de la autoridad competente.

Igualmente estará reglamentado por las normas establecidas en los artículos del presente acuerdo, con sus respectivos numerales

ARTICULO 58º Del proyecto del patrimonio.

Se incorporara al estudio realizado por el Área Metropolitana, en convenio con la Universidad Pontificia Bolivariana, con todos los componentes P.B.O.T una vez lo hayan evaluado y aprobado las autoridades respectivas de la administración, el Alcalde y el secretario respectivo.

De la clasificación del suelo

ARTÍCULO 59º. Concepto.

El suelo del territorio municipal se clasifica en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría del suelo suburbano, y en todas las clases de suelo el de protección. La clasificación anterior se realiza acorde con las clases de suelo definidas por la ley 388 de 1997 y se delimitan en el plano de Clasificación de Suelos, que se anexa a este Acuerdo.

Del suelo urbano

ARTÍCULO 60°. Suelo urbano.

Se definen como tales:

Las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, y sea posible urbanizarlos o construirlos.

ARTÍCULO 61°. Del perímetro urbano.

PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE COPACABANA

NORTE: Partiendo de la Quebrada los Escobares en el lindero superior de las bodegas La Tasajera, siguiendo por dicho lindero hasta encontrar los linderos superiores de las industrias Electro control y Haceb hasta la vía que de la troncal occidental, conduce a la Vereda Guasimal y la Veta, se desciende por la citada vía hasta los linderos superiores de la Fábrica Pelgón, siguiendo los linderos superiores de los predios aledaños a la troncal en dirección oriental incluyendo el predio de la Normal Superior María Auxiliadora, descendiendo por el lindero oriente de la Normal Superior hasta encontrar el cauce del río Aburrá, por éste aguas abajo hasta el lindero oriental de la Fábrica de curtimbres Ancón.

ORIENTE: Desde el punto anterior siguiendo por dicho lindero hasta encontrar la calle 50; por ésta en dirección occidental hasta encontrar el carreteable existente sobre la margen derecha del cauce del caño el Saperito; subiendo por el carreteable, en dirección paralela al caño hasta encontrar la cota 1450, siguiendo por ésta hasta interceptar el cauce de la quebrada la Chuscala .

SUR: Desde el punto de cruce de la quebrada la Chuscala con la cota 1450; siguiendo por ésta en dirección occidental hasta encontrar el caño Toño Jiménez , por este aguas arriba hasta el carreteable que conduce a canoas, y por este en dirección Oriental hasta encontrar una servidumbre privada a mano derecha del carreteable, por este se recorre 50 metros por dicho camino, desde este punto en dirección Occidental y paralelo al carreteable hasta encontrar el caño canoas, desde este punto aguas abajo hasta el cruce con la cota 1500, por esta hasta el cruce con la quebrada las catas, por esta aguas arriba hasta la cota 1550, siguiendo esta hasta la vía que del casco urbano conduce a la vereda el Cabuyal, por dicha vía y recorriendo los linderos superiores de los predios de la parcelación Cuenca verde hasta encontrar el cauce de la quebrada piedras blancas , por esta aguas abajo hasta encontrar la desembocadura de la quebrada Yarumito, siguiendo por la cota 1450 hasta encontrar las líneas de alta tensión, siguiendo en dirección Occidental hasta interceptar(con su proyección vertical) el caño el amparo, por este aguas

abajo hasta la cota 1470, por esta cota en dirección Occidente hasta el caño Llano grande o los duque, por este aguas arriba hasta la cota 1480, siguiendo por dicha cota hasta la línea de conducción Niquia Manantiales, siguiendo por esta en dirección sudoeste hasta interceptar la quebrada Rodas.

OCCIDENTE: Desde el punto anterior bajando por la quebrada Rodas hasta la confluencia con el cauce del río Aburrá en el barrio Machado; por éste aguas abajo hasta hallar la confluencia de la quebrada los Escobares; por ésta aguas arriba hasta encontrar el lindero superior de las bodegas la Tasajera, punto de partida.

Suelo rural

ARTÍCULO 62º. De los suelos rurales.

SUELO RURAL Y PERÍMETRO MUNICIPAL

Constituyen ésta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por la destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Para el caso de Copacabana, este suelo lo constituye el área comprendida entre los límites municipales exceptuando el área urbana y de expansión urbana, es decir, el suelo rural corresponde al área total municipal restándole las áreas correspondientes dentro del perímetro urbano y de expansión urbana.

El suelo rural de Copacabana, tiene una extensión de 5.225.4 Ha.

PERIMETRO MUNICIPAL

Copacabana limita al Norte con el Municipio de San Pedro, desde el Punto de Las Peñas (en la cordillera de Medina), siguiendo por el filo de dicha cordillera hasta el Alto Contador y pasando por los Altos de las Cruces, Bocachica, Chuscal, Rinconfrío y Marquitos.

Al Oriente con el Municipio de Girardota desde el Alto de Contador, hasta el Alto de la Virgen. Partiendo del primero en busca del nacimiento de la Quebrada El Limonal; ésta aguas abajo hasta su confluencia con el río Aburrá; éste aguas arriba hasta el cerro el Ancón, de aquí siguiendo por las cuchillas de los Alvarados y del Umbí, cortando por los altos de Umbí, las cruces, y alto de la Virgen.

Al Sur con el Municipio de Guarne y Medellín, con el primero partiendo desde el Alto de la Virgen hasta la confluencia de la Quebrada Chorrillo en la de Piedras Blancas, pasando por los altos de Morrón y de la Sierra; con Medellín, desde la Quebrada Piedras Blancas hasta los nacimientos de la Quebrada Rodas pasando por los

puntos: Cerro de Las Lajas y la manga denominada El Retiro.

Al Occidente con el Municipio de Bello desde los nacimientos de la Quebrada Rodas hasta el punto de las Peñas, siguiendo el cauce de la Quebrada Rodas, hasta su afluencia en el río Aburrá, éste abajo hasta donde confluyen las aguas de la Quebrada Guasimalito o de Los Escobares; ésta, aguas arriba hasta su nacimiento, en el Punto de las Peñas, punto de partida.

Municipios colindantes: El ayuntamiento de Copacabana comparte límites con cinco municipios, así: tres (3) del Área Metropolitana, uno del oriente cercano, y otro del norte, sumando un perímetro de 57.230 m, distribuidos de la siguiente forma:

Punto cardinal	Municipios	Longitud
Norte	San Pedro	10.900 m
Oriente	Girardota	16.580 m
Sur	Guarne Medellín	11.000 m 3.800 m
Occidente	Bello	14.950 m
<i>Total longitud perimetral</i>		<i>57.230 m</i>

Suelo suburbano

ARTÍCULO 63º. De los suelos suburbanos.

Constituyen estas categorías las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad o implementación del llamado sistema agropolitano, diferentes a las clasificadas como suelos de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios conforme a lo establecido en la ley 388/97.

PERÍMETROS SUBURBANOS DE COPACABANA

Marquen izquierda del río Aburrá: La zona comprendida entre la línea de perímetro urbano entre la Quebrada Los Escobar y el lindero oriental de la Normal Superior María Auxiliadora, el río Aburrá, la Quebrada El Limonar y el lindero superior de la vereda el Zarzal Curazao, siguiendo por la vía que bordea el predio 86 de las Granjas Infantiles, siguiendo por ésta en forma paralela a la línea de alta tensión,

pasando por el sitio denominado Cuatro esquinas en la Vereda El Noral, siguiendo por dicha vía en dirección occidental a encontrar la Quebrada la Tolda, de aquí a buscar el lindero superior de la parcelación Villa Roca y por éste lindero hasta encontrar la Quebrada los Escobar o Guasimal.

El área total de ésta zona suburbana de la margen izquierda del río, es de 581.4 hectárea. Esta área contiene parte de la vereda Curazao, Ancón Norte, Noral y Guasimal.

Margen derecha del río Aburrá: La línea de perímetro suburbano en la margen derecha se encuentra entre la línea de perímetro urbano y la zona rural con la siguiente descripción:

Desde el punto de cruce del perímetro urbano con la Quebrada Rodas; por ésta aguas arriba hasta el límite inferior del relleno sanitario; por este lindero a buscar la autopista Medellín – Bogotá; por la autopista a buscar la Quebrada Piedras Negras en el lindero inferior del predio 23 de Salinas, por este lindero a buscar la Quebrada Piedras blancas bordeando el lindero superior del predio 16, pasando la quebrada, bordeando los linderos superiores de los predios 229 y 230 de la vereda el Cabuyal y encontrar el lindero del predio 16 del Convento; por éste, en dirección a la ventana 9 de catastro, siguiendo por el lindero superior de los predios antes de dicha ventana, hasta encontrar la ventana 10 de catastro, bordeándola y continuando hacia el norte, incluyendo los predios localizados sobre el borde de la vía hasta el lindero del predio 351; siguiendo por dicho lindero, partiendo el predio 367, como se indica en el plano de perímetros, hasta encontrar el lindero inferior del predio 412 de la vereda el Cabuyal; siguiendo por todo el lindero inferior de dicha predio hasta el filo de la montaña, por todo el filo, pasando por el monumento a la cruz; siguiendo por todo el filo a encontrar el lindero superior del predio 449, por éste a buscar el lindero superior del predio 136, siguiendo por éste en dirección oriente, buscando los linderos de los predios 130 a 134, siguiendo en la misma dirección oriente a buscar el lindero superior de predio 159, al final del cual se continúa en dirección sudeste cogiendo toda la venta nro. 14 de catastro, buscando el lindero inferior del predio 103 de Peñolcito hasta la Quebrada la Chuscala. De aquí a la vía que conduce a Sabaneta y Quebrada Arriba, se sigue por ésta a encontrar la vía de travesía al Alvarado, por esta vía en dirección norte cubriendo los predios 137 y 226 de la Vereda el Salado, volviendo a encontrar la vía y siguiendo en dirección occidente por todo el lindero del predio 181 a encontrar el lindero del predio 180 que coincide con la vía al Alvarado; por esta vía a encontrar el lindero del predio 08 de la vereda el Alvarado, por este lindero en dirección norte a encontrar el lindero occidental del predio 106, por este a buscar el carretable al Alvarado. Por esta vía en dirección nordeste hasta el final del predio 111 de la vereda el Alvarado; de aquí en dirección norte a buscar el lindero oriental del predio 18 de la vereda el Ancón I, partiendo el predio 01 de dicha vereda, siguiendo por el lindero superior de los predios 18, 23, 89, 88 y 40, al final del cual se dirige en dirección occidental hasta

encontrar el río Aburrá; por éste aguas arriba hasta encontrar la línea de perímetro urbano en el lindero de Industrias Ancón – Matadero Municipal; siguiendo por la línea de perímetro urbano a cerrar en la quebrada Rodas, punto de partida.

Esta área cubre parte de la Vereda Rodas, el Convento, Cabuyal, Montañita, Peñolcito (Un área reducida), Salado y Ancón I.

En total la zona suburbana ubicada en la margen derecha del río Aburrá tiene un área de 596.4 Hectáreas para un total de zona suburbana municipal de 1177.8 hectárea.

Suelo de protección

ARTÍCULO 64º. De los suelos de protección.

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases en suelo rural, urbano, suburbano y de expansión urbana que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

A continuación se relaciona la zona de protección en cada una de las clases de suelo:

1. SUELO DE PROTECCION EN EL SUELO RURAL:

En esta área se definieron varios sectores como suelo de protección así:

1.1 Margen derecha del río Aburrá:

a. Por encima de la autopista Medellín – Bogotá, es el suelo perteneciente al Parque Arví, donde nacen microcuencas importantes como la Quebrada Rodas, Piedras Blancas y algunos afluentes de la Quebrada la Chuscala. Comprende terrenos de la Vereda Granizal, el Cabuyal, Peñolcito (parte alta) y Quebrada arriba.

b. Suelo del cerro denominado del Umbí en límite con el Municipio de Girardota y Guarne comprendiendo las Veredas quebrada arriba y partes altas de Sabaneta, Salado, Alvarado y Ancón I; allí nace la quebrada la Chuscala y los afluentes de la margen derecha.

c. El suelo donde funciona actualmente el relleno sanitario curva de Rodas, se

considera de protección y debe hacer parte a futuro, del Parque Arví.

d. Se define como suelo de protección los diferentes retiros a todas las quebradas y caños.

1.2 Margen izquierda río Aburrá:

a. Los suelos por encima de la carretera que construyó EPM hasta una ventana de construcción del proyecto Río Grande II. Estos suelos se denominan Cerro de la Popa, y que pertenecen a la Vereda la veta y Vereda Zarzal la Luz, hasta la Quebrada el Limonar en el límite con Girardota por la cota 2.000 msnm.

b. En este suelo nacen las principales quebradas de las microcuencas de esta margen del río como: los Escobar, La Tolda, La Veta, Los Aguacates, La Luisa, El Limonal.

c. Hace parte también del suelo de protección del suelo rural, los diferentes elementos naturales que conforman el patrimonio natural y paisajístico del Municipio, como cerros, altos, saltos, bosques, microcuencas, nacimientos, aguas minerales, y las aguas saladas, etc, señalados anteriormente.

d. De igual forma, constituyen suelos de protección, los sitios y lugares identificados como amenaza y riesgos, en función de los cuales, se debe respetar una faja de protección e implementar acciones de intervención para la mitigación del riesgo.

2. SUELO DE PROTECCION EN EL SUELO SUBURBANO:

a. Dentro del suelo suburbano se considera de protección todos los retiros a las quebradas, así como todos los elementos naturales y paisajísticos existentes.

b. La parte baja de Villa Roca entre la Normal Superior María Auxiliadora y la Quebrada la Tolda por estar sometida a amenazas y riesgos de carácter geológico por inestabilidad, deslizamiento y movimientos de masa.

c. La faja aluvial del río Aburrá dentro del suelo suburbano en la Vereda Noral, Alvarado, Ancón I y Ancón Norte.

d. Se determina como suelo de protección el límite del perímetro urbano en la margen derecha del río, que coincide en algunos sitios con la vía perimetral propuesta al sur de la jurisdicción, con una faja mínima de diez (10) metros a cada lado de la vía

Para efectos de lo anterior, se debe manejar una faja de protección arborizada que sirva como ceja verde a la vía, y que a la vez sea restrictiva de algunos usos por las

pendientes tan altas que se tendrían en algunos tramos que deben protegerse.

e. El sector del cerro de la Cruz y sus alrededores, vereda el Convento en todo el recorrido de la futura vía perimetral y la parte superior de los predios que actualmente se dedica a la extracción de materiales en el sector denominado de canteras.

f. Se define como suelo de protección dentro del perímetro suburbano, el bosque natural existente en la finca La Trinidad en el barrio Machado, como un pulmón verde en un sitio que presenta actualmente mucho deterioro ambiental.

g. Esta protección debe extenderse a todo lo largo del límite entre lo urbano y lo suburbano y rematar en el parque natural que se propone en los terrenos donde funciona el relleno sanitario de la curva de Rodas.

3. SUELO DE PROTECCIÓN EN EL SUELO URBANO

a. Dentro del perímetro urbano se tienen unas áreas consolidadas, que corresponden a los sitios donde se ha localizado la construcción de vivienda, comercio e industria con características de estabilidad aparente, manejable, donde se debe proteger los retiros a las quebradas y caños que la cruzan, así como el río Aburrá.

Se debe incrementar los espacios públicos, zonas verdes y parques para mejoramiento y protección de la vida urbana del Municipio.

b. La faja aluvial del río Aburrá, se considera suelo de protección con la posibilidad de la construcción de un proyecto integral de canalización y el corredor vial.

c. La desembocadura de la Quebrada la Chuscala al río Aburrá, cubriendo la zona de influencia del cono de deyección de dicha quebrada y el retiro al cauce de ésta, en su trayecto dentro del suelo urbano y el suelo de expansión para la localización de un parque longitudinal recreativo, ecológico y turístico para beneficio de la población del territorio y Municipios vecinos.

d. Lote en el peladero, de propiedad del Municipio en el Barrio Cristo Rey, el cual debe destinarse como suelo de protección permitiendo el uso de servicios para la construcción de un parque ecológico y turístico integrado a la Quebrada Piedras Blancas y que sirva para control y protección de la expansión incontrolada que se le ha dado al Barrio Yarumito y por las pendientes tan altas que se tienen.

e. El retiro de la Quebrada Piedras Blancas en el trayecto del suelo urbano y del suelo de expansión, el cual hace parte del Parque lineal ecoturístico entre el río Aburrá y el Parque Piedras Blancas.

f. En el sector de Machado, el lote de terreno ubicado entre la urbanización Luna Lunera y la Quebrada Rodas, por encima de la cota 1.450 msnm, el cual debe ser suelo de protección y permitiendo el uso de servicios y se propone hacer un parque recreativo y ecoturístico.

g. El cerro del cementerio y sus taludes de pendiente pronunciada que deben arborizarse y conservarse libres de edificación como medida de protección se debe considerar como suelo de protección.

4. PROTECCION EN EL SUELO DE EXPANSION URBANA

Esta se debe dar entorno al retiro de las quebrada la Chuscala y piedras blancas que se establecen en la formulación y armonizándolas con los parques urbanos, plazuelas y plazoletas que se proponen en el ámbito ecológico y turístico.

ARTÍCULO 65º. Del manejo de las zonas de riesgo recuperables o mitigables.

Las zonas caracterizadas como de moderadas restricciones geológicas o potencialmente inestables y de nivel de riesgo medio o bajo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y podrán ser objeto de programas de titulación y de reordenamiento en su infraestructura básica.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieren para su recuperación, están condicionados a las características particulares de cada terreno y de la infraestructura existente, a partir de las siguientes acciones básicas:

- a. Delimitación y caracterización de las áreas identificadas y seleccionadas como recuperables.
 - b. Censos de población y de vivienda, diagnóstico de la calidad y estado de la vivienda e inventario de la infraestructura existente.
 - c. Definición e implementación de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo.
 - d. Realización de procesos de concertación con la comunidad afectada, para lograr el compromiso con el programa y la protección y mantenimiento de las obras ejecutadas.
 - e. Para la ejecución de programas de vivienda o cualquier otro tipo de intervención urbana en estas áreas, deben adoptarse metodologías basadas en criterios urbanísticos ajustados a la morfología y restricciones de los terrenos y diseños básicos que se acojan al NSR-98 decreto 33 de 1998 (ley 400 de 1997), lo cual
-

identificarán como áreas recuperables y podrán ser objetos de programas de titulación y reordenamiento en su infraestructura básica

PARAGRAFO.

Estas zonas podrán ser objeto de programas de reordenamiento urbanístico, cubrimiento con servicios públicos básicos, mejoramiento barrial, titulación y otorgamiento de licencias de construcción, una vez hayan sido reducidos los niveles de amenaza con obras de protección específicas.

ARTÍCULO 66º. De la microzonificación sísmica del suelo urbano de Copacabana.

Las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se levanten en el Municipio, deberán diseñarse y construirse cumpliendo con las disposiciones señaladas en el Código de Sismo resistencia y sus decretos reglamentarios o las normas que lo modifiquen y adicionen, y la norma NSR98 y el decreto 33 de 1998, ley 400 de 1997.

PARAGRAFO:

La micro zonificación sísmica será realizada en un plazo no mayor a 12 meses a partir de la aprobación del P.B.O.T. y estarán a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal y de entidades especializadas.

ARTÍCULO 67º. De las restricciones en las zonas de riesgo recuperable o mitigable en suelo rural.

Las zonas de riesgo recuperable o mitigable localizadas en el suelo rural, son las siguientes: Ver plano de amenazas y riesgos suelo rural.

zona	VEREDA
SUR	1. Quebrada Arriba Sector (Autopista Medellín - Bogotá) 2. Montañuela (sector autopista) Peñolcito (Sector Tunel) Sabaneta (Sector escuela) Alvarado (Sector la Loma de los Alvarez) Cabuyal (Sector las Margaritas – La autopista). Cabuyal (sector las puertas) El convento (El Llano) Rodas (Sector las lomas) (sector Quebrada la Trinidad) Ancón I (Sector Procopal y quebrada Limonar)
NORTE	1.El Pinar (Sector vía) 2.Zarzal (Quebrada Los Aguacates) 3.La Veta (Quebrada la Veta) Noral (Sector Autopista y Retén de Mulas)

PARÁGRAFO.

Las zonas anteriormente consagradas, sólo podrán ser utilizadas para el uso rural una vez se realicen las obras de mitigación.

Vulnerabilidad ante fenómenos naturales o producidos por la intervención del hombre.

ARTÍCULO 68º . De las áreas de aptitud forestal.

1. Son áreas de aptitud forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras, de acuerdo con las características y propiedades del suelo y su ubicación en el Municipio.

2. Las áreas de aptitud forestal tienen una importancia trascendental en la conservación y preservación de especies, hábitat y ecosistemas, forman parte de los elementos estructurantes de carácter físico y determinan la utilización del suelo a la siembra de especies forestales.

ARTÍCULO 69º. De las áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua.

Es el área donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales de agua las áreas circundantes a dichos afloramientos. Para los nacimientos de quebradas la faja de retiro será de cien (100) metros de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 70º. De los retiros a corrientes naturales de agua.

1. Se entiende por zona de retiro una faja lateral de terreno paralela a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, cuyas funciones básicas son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; hacer posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce; proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

2. La dimensión de los retiros es variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de diez (10) metros, medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural si se tienen registros hidrológicos o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial, hasta fajas máximas de treinta (30) metros. La definición y manejo de los retiros a corrientes naturales de agua se hará acorde con las disposiciones señaladas en el presente Plan Básico de Ordenamiento. Ver Plano Retiros a corrientes naturales de agua.

ARTÍCULO 71º. De las zonas de alto riesgo no recuperables.

Son aquellas áreas urbanas o rurales, en gran parte ocupadas con vivienda que por su conformación topográfica de altas pendientes, características hidrogeológicas o por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, por estar sometidas a una amenaza o riesgo externo, son altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación; así como aquellos terrenos ubicados en márgenes de quebradas o ríos y en planicies de inundación carentes de obras de protección y que no son aptas para la localización de asentamientos humanos. El cuadro siguiente consigna las zonas de riesgo no recuperable.

ZONAS DE RIESGO NO RECUPERABLE. SUELO URBANO	
Nombre del Barrio	Asentamiento – Sector
La Pedrera	Manzanas al pie de la ribera del Río Aburrá
La Asunción	Manzanas al pie de la ribera del Río Aburrá
Machado	Manzanas al pie de la ribera del Río Aburrá

PARÁGRAFO.

La delimitación de las zonas de riesgo no recuperable está contenida en el plano de los suelos de protección y podrá complementarse con base en estudios de microzonificación que se realicen en el futuro.

ARTÍCULO 72º. Del manejo de las zonas de alto riesgo no recuperables.

1. En general las zonas identificadas como de alto riesgo no son aptas para la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones. Las zonas caracterizadas por serias restricciones geológicas e identificadas mediante estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos y por el análisis de amenaza y vulnerabilidad, en caso de estar ocupadas con asentamientos, estos deberán ser objeto de programas de reubicación hacia otros sitios. Las áreas motivo de intervención serán destinadas a programas de reforestación.

Las zonas catalogadas como de riesgo no recuperables no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico. Estas áreas deben ser incluidas en programas de reubicación y luego de desalojadas, entregadas a las entidades competentes para su tratamiento y cuidado, con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras zonas aledañas.

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

PARÁGRAFO.

Mientras se realicen los procesos de Relocalización o reubicación de las familias asentadas en dichas zonas, éstas podrán ser objeto de programas de prevención y mitigación de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada, mediante la construcción de obras civiles preventivas y correctivas específicas.

ARTÍCULO 73º. Otras áreas de protección.

Zonas estables e inestables de manejo especial. Corresponden a esta categoría de terreno los cañones y fajas de retiro de las corrientes naturales de agua, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación.

ARTÍCULO 74º. De las áreas ecológicas y otras áreas de importancia ambiental y paisajística.

Son áreas que cumplen funciones estratégicas para el bienestar y desarrollo municipal, que presentan atractivos naturales, escénicos y paisajísticos, y con viabilidad para desarrollar actividades relacionadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Parque Ecológico de Piedras Blancas y área de amortiguamiento.

PARÁGRAFO.

La delimitación exacta de estas áreas se presenta en el plano Suelos de Protección, y sus criterios de manejo se establecerán en los correspondientes componentes urbano y rural.

ARTÍCULO 75º. De las áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos. Se incluyen los predios que por su destinación actual o futura, debidamente programada, forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de la infraestructura requerida para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. La determinación de estas áreas se realizará por las entidades competentes acorde con las disposiciones que regulan la materia.

ARTÍCULO 76º. Del estudio de amenazas y riesgos.

El alcalde tendrá un plazo de seis meses (6) a partir de la fecha de adopción del plan, para realizar los estudios mas detallados de amenazas y riesgos del territorio Municipal.

ARTÍCULO 77º. De los retiros a las quebradas y al río Aburra.

Con el propósito de conservar los retiros de algunas fuentes de agua, tanto urbanas, suburbanas como rurales, se establecen las siguientes dimensiones de los retiros al Río Aburrá y a las quebradas, así:

1. Retiros al Río Aburrá:

Sesenta (60) metros del borde superior de las placas del canal proyectado para el costado sur y cuarenta y cinco (45) metros del borde superior de las placas del canal proyectado para el costado Norte.

2. Retiros a los nacimientos de las quebradas:

Cien (100) metros de radio para los nacimientos en las zonas de los parques naturales del Arví, el Umbí, y la Popa

3. Retiros a las quebradas con caudales mayores a 200 litros por segundo, como en la Chuscala, Piedras Blancas, y el Limonal, serán:

- Veinte (20) metros de retiros en los suelos urbanos y suburbanos
- Treinta (30) metros de retiros para el suelo rural

4. Retiros a las quebradas con caudales entre 200 y 100 litros por segundo, en quebradas como los Escobar y la Tolda, así:

- Quince (15) metros en el suelo urbano
- Veinte (20) metros en el suelo suburbano
- Treinta (30) metros en el suelo rural
- Cincuenta (100) metros de radio para las quebradas que nazcan en las zonas de los parques naturales con caudales como los citados

5. Retiros a las quebradas con caudales menores a cien (100) litros por segundo:

- Diez (10) metros en el suelo urbano como en el suburbano
- Veinte (20) metros en el suelo rural

Nota: Los retiros serán medidos a partir de la cota máxima de inundación, previo el análisis técnico que la gestión administrativa amerite.

ARTÍCULO 78º. De los proyectos y tratamientos estratégicos para la consolidación del modelo de ocupación territorial.

Las siguientes son actuaciones orientadas a la obtención de los principales objetivos estratégicos del Plan, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y a orientar favorablemente el desarrollo en Copacabana. Estas actuaciones pueden agruparse de la siguiente manera:

1. PROYECTOS QUE CONTRIBUYEN A LOGRAR LA CONSOLIDACION. DEL MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE. COPACABANA

Participación en proyectos Regionales:

- . Canalización del río Aburrá.
- . Rehabilitación de la línea férrea.
- . Metro tren.
- . Puerto seco en el Valle de Aburra.
- . Terminal de carga.
- . Corredor multimodal del río Aburrá
- . Relocalización del sitio de disposición final de residuos sólidos.
- . Localización de la planta norte de tratamiento de aguas residuales.
- . Continuación y construcción de la vía regional
- . Mejoramiento de la infraestructura de telecomunicaciones.
- . Localización de un corredor de servicios: Oleoducto, gasoducto, fibra óptica, energía y acueducto.

Proyectos Locales:

- . Plan vial Municipal.
 - . Puentes sobre el río Aburra, Villanueva, el Noral, el Ancón, Metromezclas.
 - . Construcción puentes sobre quebrada Piedras Blancas.
 - . Plan de eco-turismo y eco-parques.
 - . Proyecto de recuperación del parque principal.
-

2. PROYECTOS QUE CONTRIBUYEN A LA RECUPERACION DE LA CALIDAD AMBIENTAL, URBANISTICA Y VALORACION URBANA

- . Conformación de bordes de protección.
- . Valoración y recuperación ambiental de los cerros tutelares.
- . Integración urbana del río Aburrá.
- . Recomposición del espacio urbano del centro tradicional.
- . Creación del sistema de centros urbanos de crecimiento en el barrio San Juan, barrió Machado y Villanueva.
- . Mejoramiento conexión vial al Convento.
- . Construcción conexión vial Cristo Rey el Túnel.

Planes sectoriales:

- . Plan local de salud
- . Plan educativo municipal
- . Plan de desarrollo cultural
- . Plan de recreación y deportes
- . Plan de turismo y patrimonio
- . Plan de Ecología y medio ambiente
- . Plan de equipamiento
- . Plan de vivienda

ARTÍCULO 79º. De los proyectos de planes parciales.

Serán objeto de planes parciales los suelos de expansión y el corredor multimodal del río Aburra.

Planes parciales en áreas de expansión.

Elaboración de uno o varios planes parciales de desarrollo, para generar proyectos de vivienda de calidad en suelos de expansión, con suficiente dotación de espacio público, actividades económicas complementarias y equipamientos. Sus prioridades dependen de la concreción de los actores interesados y su voluntad de asociación para estos propósitos concretamente en áreas destinadas para dicho fin, en la vereda el convento en la cota 1.500 y en la vereda el salado en la cota 1.460.

2. Planes vial del corredor multimodal del río aburra.

Elaboración de un plan parcial, orientado a una transformación urbanística con buena dotación de servicios públicos, vías, espacio publico, y con potencial de aportar a la construcción del modelo de ocupación.

PARÁGRAFO 1:

Los suelos determinados como de expansión se incorporaran progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizados de acuerdo con el respectivo plan parcial.

PARÁGRAFO 2:

La construcción de las redes de distribución de agua potable y de aguas residuales en los suelos de expansión será a cargo de interesados (urbanizadores) y los diseños y especificaciones deberán ser aprobadas por la entidad prestadora de los servicios públicos en el territorio municipal.

ARTÍCULO 80°. De los proyectos Metropolitanos.

Se consideran proyectos Metropolitanos:

- 1...METROTREN y ferrocarril.
 2. Canalización Río Aburrá.
 3. Centro integrado de servicios zona norte
 4. Ampliación de doble calzada-troncal occidental
 5. Acceso vial vehicular y construcción de puentes para acceder a Copacabana por la quebrada Los Escobar.
 6. Parque natural de protección: El Arví.
 - 7 .Tratamiento y disposición final de desechos líquidos y recuperación del río Aburrá.
 8. Tratamiento y disposición final de desechos sólidos.
 9. Realizar un estudio de patología diseño y construcción de los siguientes puentes:
-

Puente que une Copacabana y Bello sobre la quebrada rodas, además de su ampliación y el puente en la entrada principal sobre el río Aburra.

10. Construcción conexión vial Cristo Rey al túnel en la autopista Medellín – Bogotá

11. Construir la vía regional sobre la margen derecha al río Aburrá desde el sector de San Juan de la Tasajera hasta Machado.

12. Localizar, diseñar y construir la vía perimetral tanto al sur como la circunvalar al norte del Municipio y propiciar la circulación y el flujo vehicular ágilmente.

13. Determinar conjuntamente con otras entidades y entes territoriales las mejores alternativas de diseño y trazado de vías regionales, departamentales, metropolitanas, etc., con incidencia municipal.

14. Plan puentes:

a. Propiciar el atravesamiento del río Aburrá con el sistema vial peatonal y vehicular en general.

b. Estructurar un plan básico de puentes donde haya atravesamiento vial sobre el río Aburrá, estratégicamente ubicados en los siguientes sectores:

Machado: Para conectar con el puerto seco y la terminal de carga.

Asunción: acceso principal desde Jardines de la Fe al casco urbano.

San Juan de la Tasajera: al frente del Noral para unir las veredas del norte y la microcuenca la Chuscala a través de un puente vehicular y otro peatonal

Vía circunvalar. Continuidad carrera 80 y 65 Medellín – Bello – Copacabana

ARTÍCULO 81º. De los proyectos locales.

Por la naturaleza que implica la complementación de las políticas que se formulan, conjuntamente con los objetivos que concomitantemente se establecen en la formulación, se procede a enumerar algunos proyectos, los cuales se deben dimensionar, evaluar y ejecutar en la perspectiva de enriquecer los componentes que hacen referencia a proyectos de infraestructura vial y del sector ecológico y del medio ambiente.

1. Prolongar las vías urbanas, conectando el sistema vial transversal con: la vía a San Pedro, la vía de EPM, vía Circunvalar o prolongación de la carrera 65 y la 80 en el Noral, la troncal occidental, la regional, la perimetral y la transversal central que de Medellín conduce a Bogotá.

2. Construir una vía directa que conecte la Vereda Granizal con el área urbana por Manantiales o por el sector de la Cueva.

3. Articular la malla vial secundaria a los ejes viales de la regional, troncal occidental, la perimetral y la circunvalar.

4. Establecer la señalización requerida en las vías según su jerarquización.

5. Organizar el sistema vial, rural y de interconexión con su entorno, estructurando un plan vial que armonice el desarrollo urbano y regularice las manzanas y vías.

6. Habilitar la carrera 49 desde la calle 49 hasta la vía regional propuesta, como una vía de tránsito vehicular calmado, dándole continuidad y amplitud a los andenes, para conformar la red caminera hasta la esta estación del Metro tren y el centro integrado de servicios.

7. Adecuación de la calle 50 entre el Ídem San Luis Gonzaga y el Presbítero Bernardo Montoya como vía vehicular de tránsito calmado programándola así:

Entre Carrera 47 y Carrera 54 , ejecución a corto plazo.

Y a mediano y largo plazo, el resto del trayecto a medida que se desarrolle los proyectos viales alternos.

8. Plan de equipamientos.

9. Plan especial de espacio público:

a. Creación de parque y plazas cívicas : Machado, Villanueva, Barrio San Juan

b. Propiciar la localización de centros de barrios en : El Mojón, La Pedrera ; La Misericordia, Barrio María , Tablazo-Canoas , La Asunción, Obrero, Miraflores, Fátima, Pedregal, Las Vegas, La Azulita, Tobón Quintero.

c. Creación de una terminal de transporte municipal.

d. Creación de un colegio en la parte Norte.

ARTÍCULO 82º. De los hechos Metropolitanos.

Los Hechos Metropolitanos son fenómenos económicos, sociales, Físico territoriales y político-administrativos que modifican total o parcialmente la estructura supramunicipal en su composición y funcionamiento. Los efectos de dichos hechos son de escala regional Metropolitana, urbana y de carácter estructurante.

Los hechos metropolitanos tienen por lo tanto uno o varios factores generadores con impactos positivos o negativos en los aspectos supramunicipales del ordenamiento territorial , que a su vez al actuar el área metropolitana de acuerdo con sus atribuciones, se concretaran en programas y proyectos, de planeación, de regulación, de realización de obras físicas, frente a tales hechos que deben estar enmarcados a unas directrices de ordenamiento como respuesta planificada a perspectivas de desarrollo a mediano y a largo plazo.

Entre los hechos metropolitanos se destacan:

1. El corredor del río Aburra en la zona norte.
 2. Manejo integral de residuos sólidos en el valle de Aburra.
 3. Elaboración y publicación de las Agendas ambientales locales para los Municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburra.
 4. Zonas ambientalmente recuperables (ZAR).
 5. Inventario de aguas subterráneas en el valle de Aburra.
 6. Ejecución de un programa educativo ambiental sobre flora y fauna en el Valle de Aburra.
 7. Monitoreo, vigilancia y control de fuentes móviles en la jurisdicción de los municipios adscritos al Área Metropolitana.
 8. Inventario del patrimonio arquitectónico y urbanístico del Valle de Aburra.
 9. Formulación de acciones para llevar a cabo procesos de producción mas limpia en el Valle de Aburra.
 10. Saneamiento del Río Aburra y del sistema de quebradas.
 11. Manejo integral de microcuencas.
-

Del Componente Urbano

Del sistema estructurante urbano de espacio publico.

ARTÍCULO 83º. Concepto.

El sistema estructurante de espacio público urbano, está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico de los suelos urbanos y de expansión.

Este sistema de espacio público urbano está constituido por los ordenadores primarios de esta porción del territorio municipal, destacándose desde los sistemas naturales, el río Aburrá y sus afluentes, junto con los cerros tutelares del Municipio, los cuales hacen parte respectivamente de los sistemas estructurantes generales hidrográfico y orográfico del municipio. Igualmente, son fundamentales desde los elementos constitutivos artificiales, el sistema de centros urbanos de crecimiento, los ejes estructurantes que hacen parte del sistema vial y de transporte urbano y los demás espacios públicos de importancia en forma de parques, plazas y zonas verdes y de los equipamientos colectivos.

De los constitutivos naturales

ARTÍCULO 84º. Del sistema orográfico.

Conforma el sistema orográfico urbano, el conjunto de cerros tutelares del Municipio de Copacabana, que haciendo parte del sistema orográfico general del municipio, se encuentran localizados en esta porción del territorio. A continuación se enumeran y se establecen los principales criterios de manejo:

1. Cerro del cementerio:

Protección arbórea de la ladera oriental hacia el barrio las Vegas.

Protección arbórea costado sur del cementerio con la Urbanización Horizontes

ARTÍCULO 85º. Del sistema hidrográfico.

Este sistema está conformado por el río Aburrá, sus afluentes y los correspondientes retiros a las corrientes naturales de agua, comprendidos en los suelos urbanos y de expansión, a partir de los cuales y durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se propone constituir un sistema de parques lineales de quebradas, senderos ecológicos.

ARTÍCULO 86°. De los parques lineales de quebradas.

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

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

QUEBRADA	LOCALIZACIÓN
Piedras Blancas.	Desde la desembocadura al río Aburrá hasta el barrio Yarumito
La Chuscala	Desde la desembocadura hasta el puente del "Aviador".

ARTÍCULO 87°. De las áreas de importancia recreativa y paisajística.

En la Finca la Trinidad deberá preservarse como área de reforestación, prohibiendo las actividades que puedan alterar la permanencia de la arborización actual.

PARÁGRAFO.

En las áreas de importancia recreativa y paisajística, que no pertenezcan al suelo de protección se podrá permitir un aprovechamiento constructivo acorde con las actividades permitidas en la respectiva área de uso general, siempre y cuando no

altere sus características paisajísticas. Las propuestas en este sentido deberán enmarcarse en un Plan de Integral de Manejo sujeto a la aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, de acuerdo con los parámetros previamente establecidos por dicha oficina.

De los constitutivos artificiales

ARTÍCULO 88º. Concepto.

Conforman los sistemas estructurantes urbanos de origen artificial o construido, los sistemas vial y de transporte, los centros urbanos de crecimiento , el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como parques, plazas y zonas verdes, y el sistema de servicios públicos.

Del sistema vial y de transporte urbano

ARTÍCULO 89º. Descripción del sistema vial y de transporte.

Los principios del sistema vial están orientados a conformar una malla vial jerarquizada, en la cual se identifican claramente todos sus elementos constitutivos, como vas de travesía de carácter nacional y regional o autopistas urbanas, arterias urbanas metropolitanas, arterias urbanas primarias de orden Municipal, vías colectoras y vías de servicio, Aprovechar al máximo el sistema vial existente tal como se encuentra o con las mejoras locales indispensables, jerarquizar sus funciones, incluir en el esquema vial vigente la conformación de anillos viales operacionales alrededor del suelo urbano, mejorar la accesibilidad y permeabilidad vial.

ARTICULO 90º De los objetivos.

1. Mejorar la accesibilidad vial a toda la zona urbana mediante una adecuada jerarquización.
 2. Mejorar el nivel de servicio, con ampliaciones en la sección vial vehicular, prolongación de vías interrumpidas, construcción de pasos a desnivel, y enlaces.
 3. Crear condiciones más favorables para usos del suelo.
 4. Promover la seguridad vial como instrumento fundamental para la prevención de accidentes.
 5. Integrar el Municipio con las jurisdicciones o Municipios vecinos.
-

ARTICULO 91° De la jerarquización vial.

Teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas de relación, el sistema vial del Municipio se clasifica en:

1. Vía férrea

Constituyen el sistema de vías de carrilera, para la operación de trenes. En el municipio corresponden a las líneas de la red ferroviaria nacional y la línea del Metro Tren. Poseen prelación sobre cualquier otra vía. El Municipio de Copacabana respaldará los estudios que se realicen para la restauración de la línea férrea nacional por el territorio del Municipio y sus resultados podrán complementar y ajustar definiciones del presente Plan Básico de Ordenamiento sobre el tema.

2. Troncales urbanas.

Permiten establecer interpelación del núcleo urbano con otros núcleos regionales, atienden grandes volúmenes de tránsito, son utilizadas por los vehículos con altas velocidades y de manera continua, se utilizan para largos recorridos.

En el Municipio de Copacabana como proyecto a lo largo del valle de Aburra se reserva una faja libre, medida a partir del borde superior del proyecto del canal de 60.00 Metros que corresponde a este concepto el corredor Multimodal el cual se distribuye de la siguiente manera en el costado sur:

Faja de zona verde:	9.00 Metros.
Calzada Vía regional:	10.50 Metros
Separador (Vía regional)	7.00 Metros
Calzada Colectora	10.50 Metros
Separador (arteria urbana Vía de servicio)	5.00 Metros
Calzada Vía de servicio	7.00 Metros
Anden	2.00 Metros
Zona verde	9.00 Metros
Total sección publica	60.00 Metros

PARAGRAFO.

Este diseño puede ser modificado de acuerdo a las características y necesidades del proyecto, en concertación con el área Metropolitana y el instituto nacional de vías.

En Copacabana, el único eje con características de troncal urbana, es el sistema vial de la troncal Occidental y la futura vía regional perteneciente al corredor multimodal del Valle de Aburrá.

3. Sistema arterial.

El sistema arterial esta conformado por:

3.1 Arteria Principal

Su función es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del suelo urbano, uniendo entre sí las diferentes zonas del Municipio.

3.2 Arterias menores. Cumplen funciones similares a las arterias principales y en algunos casos presentan características semejantes a éstas, pero con menor alcance (longitud). A continuación se relacionan por zonas las vías, construidas o proyectadas, que tienen esta jerarquía.

Carrera 56 (Proyectada)

Calle 51

Calle 45 (Proyectada)

Calle 49 (Proyectada)

Calle 52

a. Vías colectoras. Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo.

b. Vías de servicio. Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad.

Para este sistema de vías debe restringirse (en lo posible) el transporte público y de carga, y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Pertencen a este sistema todas las demás vías vehiculares en el Municipio no incluidas en las clasificaciones anteriores.

c. Vías peatonales. Se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal, y se localizan en todos los sectores del Municipio de acuerdo a la presentación de proyectos con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal cumpliendo con todos los requisitos y normas exigidos por la misma.

ARTICULO 92º De las especificaciones mínimas.

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial del municipio de Copacabana.

a. Carril de circulación vehicular: Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros. La calzada mínima será de dos carriles.

b. Calzadas vehiculares: Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de 3.50 metros.

ARTÍCULO 93º. Del Diseño de las vías.

Se asigna a la Secretaría de Planeación Municipal, la función de formular y de aprobar el diseño de las vías que ella no realice, de acuerdo con los lineamientos del Plan Básico de Ordenamiento, así como las demás normas técnicas y legales vigentes.

Del sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro - Parques, Plazas y zonas verdes y centros de servicios.

ARTÍCULO 94º. Concepto.

Conforman este componente del sistema estructurante urbano, las áreas de esparcimiento público y de encuentro: parques, plazas, plazoletas, espacios cívicos, zonas verdes y estas pueden ser de origen natural o artificial.

ARTÍCULO 95º. De las áreas naturales.

Constituyen estas áreas los cerros tutelares y otros parques de especial significación y jerarquía urbana y ambiental que se relacionan en la siguiente tabla:

ESPACIO	BARRIO
EL CERRO DEL CEMENTERIO	AZULITA

ARTÍCULO 96°. De las áreas construidas o artificiales.

Son espacios públicos cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre, y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan. Se clasifican a su vez en: áreas cívicas y representativas , áreas deportivas y zonas verdes.

ESPACIO	BARRIO
PARQUE SAN JUAN (PROYECTADO)	SAN JUAN
PARQUE MACHADO (PROYECTADO)	MACHADO
PARQUE VILLANUEVA (PROYECTADO)	VILLA NUEVA
PARQUE SIMON BOLÍVAR	CENTRO

ARTÍCULO 97°. De las áreas cívicas y representativas.

Se establecen como tales los espacios públicos de mayor representatividad, bien sea por sus características singulares de localización, por su peso en la conformación de la estructura del desarrollo territorial o por los valores culturales que contiene o representa, relacionadas en la siguiente tabla.

BARRIO	LOCALIZACION
Simón Bolívar	Parque principal
San Juan	Sector iglesia
Villa nueva	Sector Iglesia y parque parte baja
Machado	Sector Iglesia
Las vegas	Sector quebrada piedras blancas, desde calle 54 hasta yarumito entre carreras 55 y 56.
Simón Bolívar	Pasaje peatonal

ARTÍCULO 98°. De los parques urbanos, recreativos y deportivos, las zonas verdes y las unidades deportivas.

Están conformados por los espacios destinados para la recreación y el deporte, entre estos tenemos:

1. Parque vecinal: Conformado por zonas verdes para la recreación pasiva, juegos

infantiles, y amoblamiento urbano complementario. Su característica es vecinal.

2. Parque recreativo: Constituido por Zonas verdes para recreación pasiva, canchas y placas para la práctica deportiva informal y amoblamiento complementario. Su característica es barrial.

3. Parque deportivo: Constituido por Canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios a la práctica competitiva barrial, como graderías, camerinos, cubiertas y servicios sanitarios. Estos espacios deben además contar con amoblamiento urbano complementario, parqueaderos y zonas verdes para aislamiento, juegos infantiles y recreación pasiva.
Su característica es barrial.

4. Unidades deportivas: Esta constituido con espacios cuya función es la recreación, la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Poseen un mayor énfasis en la especificidad del uso y por tanto requieren de espacios adecuados con tribunas cubiertas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas. Así como los anteriores, deben contar con áreas de parqueo y zonas verdes complementarias para aislamiento, recreación pasiva y juegos infantiles, al igual que amoblamiento urbano complementario.
Su característica es de ciudad.

5. Las zonas verdes. Esta constituido por las zonas verdes públicas del sistema vial del Municipio, las zonas verdes residuales de los desarrollos urbanos y las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos que no están incluidas en las anteriores categorías.

ARTÍCULO 99º. De los tipos de actuación sobre el espacio publico.

De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana, se establecen tres tipos de actuación, que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

1 DE MANTENIMIENTO:

Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.

2 DE RECUPERACION:

Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

3 DE GENERACION:

Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas del Municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

PARAGRAFO: Se elaborara un plan de espacio publico en el cual se reglamentara y se complementaran los sitios de ubicación en donde se adelantaran cada una de las actuaciones para la generación de espacio publico y se hará énfasis en los centros urbanos de crecimiento y en los centros de barrio propuestos como apoyo al mejor funcionamiento de los usos y equipamientos que a su alrededor están establecidos.

ARTÍCULO 100º. De los criterios generales para el manejo del espacio publico.

Las normas para el manejo integral de los espacios públicos que conforman el presente sistema, se basan en los siguientes criterios:

1. Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
 2. Propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.
 3. Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.
 4. Valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
-

5. Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.

6. Las áreas de riesgo no recuperables se considerarán como áreas susceptibles de incorporarse a la red de espacios públicos o verdes del municipio.

ARTÍCULO 101º. Del amoblamiento urbano.

Es el conjunto de elementos de dotación que hacen parte de los espacios públicos. En general responderá a las necesidades y requerimientos para el buen funcionamiento de los espacios públicos de acuerdo con su carácter y destinación específica.

ARTÍCULO 102º. De los elementos que lo conforman.

Hacen parte del amoblamiento urbano y por ende del espacio público, aquellos elementos de carácter permanente o transitorio, tales como:

1. Elementos de información
2. Elementos de servicios varios
3. Elementos de ambientación y ornamentación
4. Elementos de seguridad
5. Elementos de higiene
6. Elementos de comunicación
7. Elementos propios de la infraestructura de servicios públicos y domiciliarios.

ARTÍCULO 103º. Del manejo del amoblamiento urbano.

Para su manejo y las actuaciones físicas sobre el espacio público, se deberá tener en cuenta:

1. La integración y la armonía del amoblamiento urbano con el paisaje, de manera que la localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales del Municipio.
 2. La funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada.
-

3. La libre circulación de las personas y la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.

4. Deberán construirse con materiales que garanticen su durabilidad en el tiempo y brinden seguridad.

ARTICULO 104º De los proyectos de desarrollo y construcción. Prioritaria

1. Los inmuebles aledaños al río Aburra, son de desarrollo y construcción prioritaria, ya que estos posibilitan la construcción del canal del río y la construcción del corredor multimodal, a medida que se vayan dando su desarrollo por parte de los propietarios, exigiéndoles a estos a ceder a favor del Municipio las fajas requeridas del corredor Multimodal, para contribuir al logro de los objetivos del plan básico de ordenamiento.

2. Adquisición del inmueble localizado entre las calles 50 y 49 y la carrera 27ª del Barrio san Juan de la tasajera, destinado a la construcción de un parque infantil. Prolongación calle 51 entre carreras 48 y 49.

De los sistemas de servicios públicos.

ARTÍCULO 105º. De los criterios esenciales para el ordenamiento de los servicios públicos.

1. Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.

2. Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las del espacio público y otras infraestructuras, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.

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

4. Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones

correspondientes, para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

5. La disposición de escombros y basuras generadas en el Municipio deberá contar con un plan especial que regule su tratamiento y disposición final, actual y futura para eso esta participando en los estudios que adelanta el Area Metropolitana para la identificación de la estrategia para encontrar la solución a los residuos sólidos urbanos.

ARTÍCULO 106º. De las áreas de reserva y servidumbre, para proyectos de prestación de servicios públicos.

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

ARTÍCULO 107º. De los criterios de carácter físico - técnico para la ubicación de servicios públicos.

La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

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

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

3. La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.

4. Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización

previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

ARTÍCULO 108º. De los criterios ambientales y de seguridad para la ubicación de servicios públicos.

Tratándose de zonas con uso de protección o manejo ambiental, no se permitirá la ubicación de redes que atenten contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente, cuando así se requiera de conformidad con las disposiciones vigentes.

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

ARTÍCULO 109º. De las especificaciones técnicas para la prestación de los servicios públicos.

Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes y por las normas específicas establecidas por las entidades pertinentes.

ARTÍCULO 110º. De la ubicación de antenas.

La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones del Ministerio de Comunicaciones y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento que tengan relación con este aspecto: Normas sobre espacio público, sobre zonas patrimoniales, sobre aspectos ambientales y paisajísticos, etc. Las antenas de radiodifusión se ubicarán en suelo rural, en concordancia con la normatividad existente para tal fin.

ARTÍCULO 111º. De los botaderos de escombros o escombreras.

1. La selección de los sitios para disposición final se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
 - b. Características de los materiales y elementos a depositar.
 - e. Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
 - f. Propiedad y vida útil de los lotes.
-

-
- g. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
- h. Fletes y costos operativos.
- l Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector
2. No se permitirá la ubicación de escombreras en:
- a .Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
 - b. En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
 - c. Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
 - d. En áreas que constituyan espacio público conformado.
 - e. En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
 - f. En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.
3. La aprobación y licencia de operación de las escombreras se expedirán mediante resolución emanada de las autoridades ambientales con jurisdicción en el municipio de Copacabana, para lo cual se deberán presentar todos los requisitos establecidos en la Resolución 541/94 del Ministerio del Medio Ambiente, ante dichas entidades ambientales.
4. En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros su funcionamiento y operación se registrá por los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:
- a. Se debe realizar el diseño del botadero, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura.
- No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.
-

PARÁGRAFO. 1

Se proponen diferentes sitios para la disposición final de los escombros, haciendo la aclaración de que previamente se deben realizar los estudios de prefactibilidad y de factibilidad, así como aquellos de carácter técnico y de tratamiento ambiental.

- * En el sector del Mojón, entre carreras 39 y 42 y entre la calle 50 y el río Aburrá.
- * Predio contiguo al Matadero Municipal (Sector Alvarado entre la calle 50 y el río Aburra.
- * Predio localizado contiguo a la desembocadura de la quebrada la Tolda, sobre la margen izquierda del río Aburrá.
- * En el sector de las canteras, entre la vía a Machado y el río Aburrá, y entre el caño el Amparo y la quebrada la Trinidad.

PARÁGRAFO 2°:

Una vez se autorice la operación de un botadero de escombros, la Secretaría de Obras Públicas Municipales, con el apoyo de la Secretaría de Transporte y Tránsito deberá realizar la interventoría de su conformación y llevar a cabo un inventario y seguimiento del estado de las vías de acceso al sector hasta el final de la vida útil de la escombrera, con el fin de que estas se dejen en el mismo estado en que se encontraban inicialmente.

ARTÍCULO 112°. De los rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 73 del Decreto 605 de 1996, o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen, son la Secretaría de Planeación Municipal y las empresas prestadoras del servicio de aseo público y de recolección de basuras, dependiendo del caso, las entidades encargadas de evaluar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema municipal o metropolitano de rellenos sanitarios o plantas de tratamiento de basuras que se constituyen para el efecto de acuerdo a los estudios que se están realizando por el Área Metropolitana y la Federación Colombiana de Municipios. Dicha selección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones sanitarias vigentes aprobadas por las corporaciones ambientales de la zona y también aprobadas por la Junta Metropolitana del Valle del Aburrá quien delegará en el operador del sistema que se adjudique el servicio de aseo, administración y funcionamiento.

PARÁGRAFO. Todo terreno destinado para relleno sanitario que llegue a su nivel de saturación, será destinado y adecuado como suelo de protección y su intervención de recuperación.

ARTÍCULO 113º. Del manejo integral de los desechos sólidos.

1. Las previsiones para la futura ubicación del relleno sanitario en los términos del acto administrativo AB-01273 de la Dirección Regional del Aburrá Norte, son las siguientes:

2. Según informes de Corantioquia, se conoce que el actual sitio para el depósito y la disposición final de los desechos sólidos localizado en la curva de Rodas, en el cual se sirve a los municipios del Area Metropolitana, ya cumplió su vida útil.

3. Dada la consideración anterior, se hace necesario en efecto, implementar el plan de contingencia y desalojo y planificar el ordenamiento del espacio para establecer un uso de protección ambiental y ecológica con el propósito de adecuar y constituir un parque integrándolo al Arví y al parque de Piedras Blancas.

4. El Municipio plantea un espacio para la ubicación apropiada para la disposición final de las basuras, la cual se localizaría en el sitio que actualmente ocupa Metromezclas, como contingencia a partir del 2002, no sólo para poder realizar la disposición final, sino para también crear un centro de acopio del mismo. El Municipio se acogerá a las soluciones que frente al problema se vienen dando desde el Área Metropolitana y la federación nacional de Municipios.

PARAGRAFO.

Como solución de contingencia a corto plazo se seguirá con la disposición final de los residuos sólidos en el sitio que se viene realizando de la curva de rodas hasta la vigencia de la resolución antes mencionada.

De las normas urbanísticas generales

De las normas sobre tratamientos y usos del suelo.

De los tratamientos urbanísticos

ARTÍCULO 114º. Concepto.

Para efectos de definir los tratamientos en el suelo urbano, se consideró la caracterización geográfica, homogeneidad física, identidad socio cultural y ambiental

de la población y el grado de desarrollo de la infraestructura básica y el equipamiento colectivo de servicios institucionales.

ARTÍCULO 115º. De los tipos de tratamientos.

Para orientar el desarrollo del conjunto del suelo urbano del Municipio y del suelo de expansión se determinan los siguientes tipos de tratamientos: Ver plano de tratamientos.

1. Conservación
2. Consolidación
3. Mejoramiento integral
4. Redesarrollo
5. Desarrollo

La delimitación y diferenciación de las zonas a las cuales se asignan estos tipos de tratamientos aparece consignada en el plano "Tratamientos Urbanísticos, que hace parte del acuerdo que adopta el P.B.O.T

ARTÍCULO 116º. Del tratamiento de conservación. (c)

El objetivo principal de este tratamiento es del proteger y de recuperar las áreas o elementos con valor urbano, histórico y /o Arquitectónico del Municipio, valorando las estructuras arquitectónicas y urbanísticas más representativas de una época del desarrollo municipal.

PARAGRAFO.

La secretaria de Planeacion y la casa de la cultura, revisara, complementara y ajustara el inventario entregado por el área metropolitana del valle de Aburra realizado por la universidad Pontificia Bolivariana.

Este tratamiento se aplicara a todos los inmuebles catalogados como patrimonio Arquitectónico y cultural relacionados anteriormente en esta formulación.

ARTÍCULO 118º. Del tratamiento de consolidación. (cn)

Este tratamiento esta orientado a complementar zonas con morfología urbana homogénea con el fin de lograr coherencia entre los usos del suelo, los valores urbanísticos, ambientales y paisajísticos, de espacio publico, infraestructura y equipamientos que presentan.

PARAGRAFO.

Este tratamiento se implementara en los siguientes barrios y para una mayor identificación de este, se delimitan en el plano de tratamientos urbanísticos que hace parte del acuerdo que adopta el P.B.O.T:

-
1. Barrio Machado.
 2. Pedregal (sector Misericordia, Remanso y parte alta)
 3. Barrio La Asunción.
 4. Barrio La Azulita
 5. Barrio las Vegas.
 6. Barrio Simón Bolívar.
 7. Barrio Obrero.
 8. Barrio Tobon Quintero.
 9. Barrio Cristo Rey.
 10. Barrio Miraflores.
 11. Barrio Fátima.
 12. Barrio San Francisco.
 13. Barrio Villanueva.
 14. Barrio La Pedrera.
 15. Barrio el Mojón.
 16. Barrio El Tablazo.
 17. Barrio San Juan.
 18. Barrio María.

ARTÍCULO 118º. Del tratamiento de redesarrollo. (red)

Este tratamiento se aplica en zonas del suelo urbano que por su bajo crecimiento en altura y bajo índice de ocupación permiten un aumento de su densidad, además, que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en el Municipio para ayudar al logro de los objetivos propuestos en el P.B.O.T
Este tratamiento se implementara en los siguientes barrios:

1. Barrio Machado (sector Viaducto-Luna lunera)
2. Barrio María (sector Parte baja Los Corrales)
3. Barrio San Juan (sector Tejar)

PARAGRAFO.

Estas zonas se identifican en el plano de tratamientos urbanísticos.

ARTÍCULO 119º. Del tratamiento de desarrollo. (d)

Este tratamiento se aplica en predios urbanizables no urbanizados del suelo urbano del Municipio y suelos de expansión urbana.

Los predios urbanizables aislados localizados al interior de cualquiera de los otros

tratamientos urbanísticos establecidos por el P.B.O.T. su urbanización y/o construcción se realizara aplicando las normas básicas correspondientes a dichos procesos.

Se implementara en los siguientes sectores:

1. En suelo Urbano:

- a. Barrio Machado (sector Quebrada de Rodas)
- b. Barrio el Pedregal
- c. Barrio Villanueva
- d. Barrio San Francisco (sector Parte Alta)
- e. Barrio Cristo Rey (sector parte Baja)
- f. Barrio Mojón (sector Los Zapatas)
- g. Barrio Tablazo (sector Los Zapatas)
- h. Barrio María (sector Tintexa Los Quinteros)
- i. Barrio San Juan (sector Agrominas-Los Japoneses-Urcaguay).

2. En el suelo de expansión urbana:

- a. El Convento
- b. El Salado.

PARAGRAFO.

Estas zonas se identifican en el plano de tratamientos urbanísticos.

a. Desarrollo en suelo urbano

El objetivo principal del tratamiento en este caso será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente al Municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

b. Desarrollo en suelo de expansión urbana

Se refiere a los predios localizados en suelo de expansión que a diferencia de aquellos con este tratamiento localizados en suelo urbano, no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que estas zonas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.

ARTÍCULO 120º. Del tratamiento de mejoramiento integral. (mi)

Este tratamiento se aplica a zonas catalogadas como de desarrollo incompleto que requieren mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de espacios para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos y en general de las obras que garanticen el mejoramiento urbano del territorio.

Este se implementa en los siguientes barrios:

1. Barrio Tobon Quintero
2. Barrio Yarumito
3. Barrio María (Sector Criadero el Rey)
4. Barrio San Francisco (Sector Hueco de Lelo).

PRÁGRAFO.

En los casos de predios desarrollables aislados localizados al interior de cualquiera de los otros tratamientos urbanísticos establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas básicas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.

De los criterios para fijar aprovechamientos

ARTÍCULO 121º. De los criterios para la ocupación del suelo y las densidades urbanas.

Se consideran como criterios básicos para fijar los aprovechamientos en forma de índices, densidades específicas, alturas, las siguientes:

1. Orientar hacia adentro la construcción futura del Municipio, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas construidas.
 2. Limitar la expansión urbana hacia los bordes de las laderas con el fin de prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos y evitar los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.
-

3. Buscar una mejor distribución de la población en el territorio, disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales.

4. Teniendo en cuenta los criterios anteriores y las particularidades de cada sector se definen tratamientos, aprovechamientos y usos diferenciados que correspondan con la capacidad de soporte de las zonas de acuerdo con las siguientes orientaciones:

4.1. Aprovechar las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios, que presentan las áreas planas que se localizan en la planicie del río buscando que tengan mayor intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, es decir que se constituyan en las áreas de mayor aprovechamiento urbanístico del Municipio.

4.2. Equilibrar el proceso de redensificación espontánea, en los sectores donde se presentan concentraciones críticas de población, mediante intervenciones y tratamientos orientados a generar espacios públicos de convocatoria municipal y a reestructurar la dotación de áreas libres y equipamientos, acorde con las jerarquías de la estructura de centros urbanos propuestos, formulando además orientaciones normativas claras y parámetros de control estrictos respecto a la construcción de nuevas viviendas, procurando una densidad de ocupación entre 60 y 110 viviendas por hectárea y alturas máximas de 2 o 5 pisos dependiendo de la potencialidad de los sectores.

4.3. Consolidar la tendencia de crecimiento de las zonas que de acuerdo con las características morfológicas de los predios y las de su entorno inmediato, tienen potencial de redensificación; teniendo en cuenta que en estas zonas la capacidad de las dotaciones y de los espacios libres de la urbanización original se está agotando. En ellas se deben generar, con los nuevos desarrollos, las dotaciones adicionales que se requieren de acuerdo con la nueva población que se propone. Este tratamiento se debe acompañar con mecanismos de monitoreo permanente que evalúen resultados y permitan formular correctivos que reorienten los procesos.

4.4. Promover desarrollos integrales de alta calidad urbana en las áreas de expansión con la definición de estándares u obligaciones adecuados a la nueva población, haciendo uso de los instrumentos establecidos en la ley 388, los cuales permiten obtener excelentes dotaciones en contraprestación de mayores aprovechamientos.

4.5. Controlar la urbanización de los bordes urbanos que tienen restricciones para el desarrollo generadas en las condiciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo, restricciones que en su conjunto determinan condiciones de riesgo para la población. Limitar la densidad de ocupación en estos sectores con el

fin de evitar los mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.

De los usos del suelo

ARTÍCULO 122º. De los criterios para la definición de usos del suelo.

Los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas como residenciales se definen a partir de los siguientes criterios:

1. Para las actividades y procesos económicos:

Atendiendo a los cambios de la base económica local y los procesos de transformación y deterioro de los sitios, la reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades se orienta a controlar procesos de degradación y conflictos funcionales para consolidar las cadenas productivas de manera que se garantice:

- a. Calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas.
- b. La localización de nuevas actividades caracterizadas por menor demanda de suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.
- c. La promoción de actividades que permitan la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, buscando el desarrollo de usos relacionados con la plataforma de competitividad metropolitana, respaldada por los componentes construidos del sistema estructurante de espacio público.

2. Para las actividades residenciales:

Buscando revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente y procurando su mayor autonomía del centro y zonas de producción especializadas, la reglamentación para localización de actividades en estos sectores se orientará a:

Lograr una mezcla sana de usos y actividades económicas con la vivienda.

La diversidad y mayor intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en las centralidades y ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial, en los centros urbanos de crecimiento y centros de barrio.

ARTÍCULO 123º. De las tipologías de usos del suelo.

Se establecen las siguientes tipologías:

-
- 1. Uso residencial:** Es la destinación que se da a zonas del suelo urbano para la ubicación de viviendas y de sus usos complementarios y compatibles con la vivienda.
 - 2. Uso comercial:** *Se entiende como tal las actividades dedicadas a la compraventa, intercambio de mercancías, con fines de lucro económico, ubicadas en establecimientos y zonas del suelo urbano destinadas para tal fin.*
 - 3. Uso industrial:** Se entiende como tal aquellas actividades que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden y que se realizan en zonas y edificaciones del suelo urbano y rural debidamente reglamentadas para tal fin.
 - 4. Uso institucional y de servicios:** Es aquel que corresponde a servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, y de protección social.
 - 5. Uso múltiple:** Es aquel que corresponde la diversificación y mezcla de usos.

ARTÍCULO 124. De los corredores de actividad múltiple.

Son las áreas y corredores donde se quiere mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio en lo referente a la plataforma de competitividad, conformadas por el corredor del río y los ejes estructurantes. Se establecen como corredores de actividad múltiple la troncal occidental y la troncal central.

1. Los Centros urbanos de crecimiento.

Se busca promover el desarrollo de actividades que sean compatibles con el uso residencial.

Igualmente, se busca cualificar espacial y ambientalmente la periferia de estos centros controlando los procesos de deterioro que se presentan en algunas de las zonas, condicionándolas a reglamentaciones de manejo ambiental, protección del espacio público, control de accesibilidad, y cargue y descargue.

2. Los corredores de actividad múltiple.

Entiéndase como tal aquella vía a largo de la cual se desplaza el transporte público y privado en alto grado de intensidad vehicular, interconectándose

sectores y/o núcleos de atracción peatonal y haciendo las veces de vía integradora entre estos y que por lo general atraen la ubicación de diversas actividades en los lotes y edificaciones localizados en sus costados, generando ejes estructurantes.

Se propone como corredores de actividad múltiple los siguientes:

1. Autopista Medellín-Bogota: Faja de 100 Mts Hacia ambos costados, Medidos a partir del separador de la doble calzada.
2. Autopista Norte: Faja de 100 Mts Hacia ambos costados Medido a partir del eje de la Autopista Norte.
3. Carrera 69: Desde el barrio Machado hasta el barrio la Misericordia, sector Convento de las Clarisas. Una faja de 30 Mts hacia ambos costados.
4. Calle 50: Desde el Barrio San Juan hasta Metromezclas. Una faja de 30 Mts hacia ambos costados.
5. Circunvalar y vía perimetral propuestas en este P.B.O.T. Una faja de 50 Mts hacia ambos costados.

ARTÍCULO 125°. De la clasificación de los usos del suelos.

1. **Uso principal:** Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de la misma.
 2. **Uso complementario :** Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento de los usos o actividades designadas como principales con los cuales es compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del sector sin afectar el uso o actividad principal.
 3. **Uso restringido:** Es aquel que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico pueda afectar el uso principal en una zona, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole físico como ambiental, con base en estudios que efectúe o exija a los interesados, la secretaria de planeación.
 4. **Uso prohibido:** Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.
-

Sector	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
-Barrio san Juan Sector tejar	Residencial	Institucional Comercio	Industrial	
-Agrominas Japoneses Urcaguay	Residencial	Comercio Industria	Institucional	
-Sector iglesia	Residencial	Múltiple	Industrial	
-Barrio María (Sector parte baja de los corrales) . (Sector Tintexa-los quintero)	Residencial Residencial	Institucional Comercio Comercio Industrial	Industrial Institucional	
-Barrio Tablazo y Canoas	Residencial	Comercio Industrial	Institucional	
Sector los zapatas	Residencial	Comercio Industrial	Institucional	
-Barrio la pedrera	Residencial	Institucional Comercio Industria Múltiple	Industria pesada	
-Villanueva	Residencial	Institucional Comercio Industria Múltiple	Industria pesada	
-Sector Iglesia	Residencial Institucional	Comercio	Múltiple	Industria
-Fátima	Residencial	Institucional Comercio	Múltiple	Industria

-San francisco	Residencial	Institucional Comercio	Múltiple	Industria
-Miraflores	Residencial	Institucional Comercio	Múltiple	Industria
-Cristo rey	Residencial	Comercio	Múltiple	Industria
-Recreo	Residencial	Comercio	Institucional Múltiple	
-Obrero	Residencial	Comercio	Múltiple	Industria
-Tobon Quintero	Residencial	Comercio	Múltiple	Industria
- Parque Simón Bolívar	Residencial Comercio	Múltiple Institucional		Industria
-Las Vegas	Residencial	Institucional	Múltiple Industria	
-La Asunción	Residencial Comercial	Institucional	Múltiple	Industria
-Azulita	Residencial	Institucional Comercio	Múltiple Industria	
-Sector Cementerio	Residencial Institucional	Comercio	Múltiple	Industria
-Pedregal	Residencial Servicios	Institucional	Industria Múltiple	
Sector los Montoya y Clarisas	Residencial Comercio	Institucional	Múltiple Industria	

-Misericordia	Residencia	Institucional Comercial	Industria	
-Remanso	Múltiple	Industria Residencial Comercio	Institucional	
-Sector canteras	Residencial	Múltiple	Industria	
-Machado Sector Parque	Comercial Primero y segundo piso	Residencia	Institucional Industria	
Sector calle 50 Desde Machado Hasta san Juan	Múltiple	Residencial Comercial	Institucional Industria	
Sector calle 50 desde san Juan a Metromezclas faja de 100 mts medidas a partir del eje de la vía	Múltiple Industrial	Residencial Comercial	Institucional	
Sector Comfama vía principal	Múltiple Industrial	Residencial Comercial	Institucional	

PARAGRAFO 1,

Los usos o actividades que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos que se encuentren en funcionamiento, se aceptaran como usos establecidos, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

PARAGRAFO 2.

Los sectores que no aparezcan o falten en esta relación y que pretendan localizarse, estos se clasificaran por afinidad, similitud de operación o funcionamiento u otras razones que lo justifiquen para determinar su compatibilidad con el uso asignado en el suelo.

ARTÍCULO 126°. Del requerimiento para la ubicación de actividades.

Para efectos de su funcionamiento, todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para la zona de tratamiento, además de las reglamentaciones particulares definidas en las normas básicas urbanas del presente acuerdo y otras que sean expedidas por la administración municipal y por las entidades ambientales competentes en materias tales como parqueaderos, accesibilidad, salubridad, seguridad, respeto y manejo de los elementos del espacio público, cargue y descargue y el manejo de impactos ambientales derivados del uso, como la contaminación auditiva, visual, del aire, del agua y del suelo.

Normas básicas urbanas

ARTÍCULO 127°. Concepto.

Las normas básicas garantizan las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos y constructivos en suelo urbano deben cumplir en su diseño y ejecución, y como tales constituyen un soporte importante para la calidad de vida y la seguridad de los habitantes.

ARTÍCULO 128°. De las disposiciones generales para los procesos de urbanización y construcción.

Estos procesos deberán seguir los lineamientos estructurantes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en las zonas de tratamiento.

De los procesos de urbanización

ARTÍCULO 129°. Concepto.

1. Urbanización es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos constructivos.

2. Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio

público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, o no tengan la capacidad suficiente para soportar su desarrollo.

3. Deberán adelantarse procesos de urbanización en los siguientes casos:

a. Todos los terrenos de 2.000 m² o más que provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, y hayan éstos realizado o no el trámite de urbanización, o exista un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada.

b. Terrenos que se pretendan subdividir en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.

c. Predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio.

d. Predios que sin tener exigencia de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos, para lo cual harán un trámite parcial de urbanización.

PARÁGRAFO.

Los programas de carácter institucional tales como educativos, religiosos, de salud y recreativos que deban iniciar un proceso de urbanización, tendrán su reglamentación especial dependiendo de la zona de tratamiento, del uso y de los requerimientos específicos para su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 130º. Del ámbito de aplicación.

Las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en suelos urbanos y en los suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 131º. De las modalidades de urbanización.

Para regular la forma de realización y las obligaciones urbanísticas exigibles a los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes modalidades:

1. Modalidades según la forma de realización del proceso de construcción de las obras:

Urbanización de loteo: Proceso mediante el cual en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se subdivide en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.

Por construcción simultánea, mediante un programa paralelo en el tiempo, de obras de urbanismo y construcción de edificaciones, el cual podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.

Urbanización y construcción por etapas: Proceso en el cual el proyecto total se subdivide para efectos constructivos, caso en el cual cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente, siempre que ello no implique el fraccionamiento de las obligaciones urbanísticas por zonas verdes y lote de servicios colectivos, en globos de terrenos con áreas inferiores a 500m² para cada una de las obligaciones, en este caso la obligación se deberá presentar englobada, útil para los fines establecidos y equidistantes a cada una de las etapa.

Modalidades por el uso predominante:

A. Urbanización residencial: Corresponde a la modalidad de loteo o a la construcción de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.

B. Urbanización comercial: Comprende la modalidad destinada a la construcción de edificaciones propias para la actividad comercial y sus usos complementarios.

C. Urbanización industrial: Corresponde a los proyectos que se destinan a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios.

D. Urbanización institucional o de servicios a la comunidad: Son aquellas que desarrollan lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, etc.

E. Urbanización de uso mixto: Son aquellas destinadas a la construcción de edificaciones para dos o más tipologías de uso compatibles.

PARÁGRAFO.

Todo proceso urbanístico a desarrollar en el Municipio de Copacabana requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras. Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o

entidades diferentes a las que realicen las obras de urbanismo, no podrán tener construcción simultánea; la obtención de la licencia de construcción estará supeditada al recibo de la urbanización. Si se opta por la modalidad de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, gas, canalizaciones de telecomunicaciones y aseo, así como en las obras de urbanismo necesarias para su adecuado funcionamiento: accesos, áreas libres, parqueaderos para visitantes y privados, etc. Igualmente, los equipamientos colectivos y las áreas verdes cuando se permitan al interior del proyecto, se deberán entregar en forma proporcional en cada etapa del mismo.

ARTÍCULO 132º. De los aspectos generales para la urbanización.

Para el proceso de urbanización se regularán los aspectos relativos a la preservación del ambiente, a las condiciones físicas de infraestructura vial, de los servicios públicos básicos, el espacio público, los equipamientos y las obligaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 133º. De los criterios ambientales para los desarrollos urbanísticos.

Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público, son:

1. Respetar los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
 2. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
 3. Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
 4. Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
 5. Articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.
-

ARTÍCULO 134º. De los estudios geotécnicos.

De acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-98, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 33 de 1.998, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Título H del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

ARTÍCULO 135º. Noción general de vivienda y definición de la vivienda de interés social.

1. La vivienda es un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición fundamental para el desarrollo de la persona, la familia y la socialización, dinamiza las actividades productivas y es indicador del umbral espiritual de la cultura, factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial. La vivienda es concebida como la unidad casa y entorno que contribuye a la consolidación de los tejidos barriales.

2. La vivienda de interés social, como lo dispone el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, está dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de las familias de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social, concreta el principio de la equidad, el valor de la solidaridad y comprende una responsabilidad pública o colectiva. Toda modalidad establecida por el gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo, en cuanto tipo y precio máximo de las soluciones, cumplirá con los estándares de calidad habitacional regulados para el Municipio.

ARTÍCULO 136º. Participación de la vivienda de interés social.

La vivienda de interés social se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social, y tendrá un porcentaje de participación en las zonas de tratamiento urbanístico, acorde con las condiciones particulares de cada una y su factibilidad. Dicho porcentaje se establecerá en las fichas normativas adoptadas por Acuerdo y estatuto Municipal.

ARTÍCULO 137º. Desarrollo progresivo en proyectos de vivienda.

1. Es aquel que consolida la calidad del espacio privado de la vivienda a través de etapas, dependiendo del tipo de desarrollo. En tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar a partir de una unidad básica de vivienda, garantizando desde el principio los servicios sanitarios, cocina, los muros de cierre de fachada y medianeros, los accesos y circulaciones comunes. Los planos y diseños de la adición deben tener especificaciones de seguridad sismorresistente.

2. En la tipología multifamiliar, se debe garantizar la construcción de la estructura sismoresistente, accesos y circulaciones comunes, los cerramientos de fachada y entre destinaciones para mantener la privacidad, servicios sanitarios, cocina y espacio múltiple, además de los diseños arquitectónicos de las divisiones internas. Igualmente garantizar un diseño y acabados unificados de la fachada, cuyas especificaciones deberán estar contenidas en la licencia de construcción.

3. La unidad básica de desarrollo progresivo en las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar será como mínimo de cuarenta (40) metros cuadrados construidos, con posibilidad de crecimiento para configurar unidades terminadas de dos y tres alcobas en los nuevos desarrollos por construcción o por urbanización.

PARÁGRAFO.

Sólo se admite el desarrollo progresivo de obras de urbanismo, amoblamiento y paisajismo, previo acuerdo entre el urbanizador y el gobierno municipal, para garantizar finalmente un precio menor de la solución habitacional; en dichos casos la municipalidad y los beneficiarios, en asocio, asumen el proceso de consolidación urbanística.

ARTÍCULO 138°. De las vías en los desarrollos urbanísticos.

Se regirán por las normas generales contenidas en la presente reglamentación y en las específicas que se desprendan de ésta.

ARTÍCULO 139°. De la vinculación a la malla urbana.

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación.

PARÁGRAFO 1º.

Ningún desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

PARÁGRAFO 2º.

Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso

directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

PARÁGRAFO 3º.

Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar la propiedad de la faja previa a la obtención de la licencia de construcción. En este caso las licencias de construcción y de urbanismo no podrán ser simultáneas.

ARTÍCULO 141°. De las vías obligadas.

Toda vía consignada en el presente Plan Básico de Ordenamiento, tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación Municipal estará en él deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta dependencia.

PARÁGRAFO 1º.

La exigencia de vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote igual o mayor a 2.000 metros cuadrados que sea objeto de urbanización o partición.

PARÁGRAFO 2º.

Cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano, de troncales urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno, acogándose a las especificaciones que le establezca la Secretaría de Planeación, si lo requiere para el acceso a su desarrollo urbanístico. De no requerirlo, el interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida, efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante o subrasante, en caso de corte o de lleno respectivamente, según el caso. Igual condición aplica en caso de estar construida la vía y tenerse proyectada su ampliación.

PARÁGRAFO 3º.

Las vías de menor jerarquía o sea las de los sistemas colector y de servicio que afecten un lote deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaría de Obras Públicas y las Empresas Públicas de Medellín.

Las vías de acceso deberán construirse con una calzada mínima de siete (7) metros y sección total de trece (13) metros.

PARÁGRAFO 4º.

En casos de urbanizaciones cerradas que presenten a su interior fajas requeridas para futuros proyectos viales, el Alcalde podrá entregarlas mediante contrato de administración del espacio público, para que sean usufructuadas por ellas, hasta tanto se requieran para la construcción del proyecto correspondiente. En este caso se deberá mantener la faja libre de construcciones y arborización, y cumplir las demás condiciones que se les imponga según el caso.

ARTÍCULO 141°. De la construcción parcial de vías.

Se podrá dar bajo las siguientes modalidades:

1. Construcción de un tramo de una vía obligada.

Cuando un desarrollo urbanístico tenga un requerimiento de vía obligada y ésta corresponda a un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Municipal, el interesado deberá construir la totalidad de la vía dentro de su proyecto, bajo las condiciones de diseño que determine la oficina de Planeación Municipal, garantizando la continuidad vial en el sector.

2. Construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada.

Podrá autorizarse la construcción parcial, si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial, o si siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción total se beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad a favor del Municipio de Copacabana.

PARÁGRAFO.

La construcción parcial será posible siempre que la vía no constituya el acceso principal al proyecto, que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir y que la vía quede con una sección mínima que permita su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 142°. De las vías de servicio paralelas.

Cuando una vía correspondiente a los sistemas troncal, regional o arterial cuya sección contemple vías de servicio paralelas, atraviese o limite un desarrollo

urbanístico, deben ser construidas por parte del interesado con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la troncal, regional o arteria respectiva.

PARÁGRAFO.

Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas, o cuando por conformación del sector no se justifique, se podrá adoptar otra alternativa viable para dar seguridad al acceso y salida del desarrollo urbanístico hacia la vía troncal, regional o arterial que se relacione con el terreno.

ARTÍCULO 143°. De las redes de servicios públicos.

Las redes que deben construirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública y se harán a cargo del urbanizador; sin embargo, cuando se proyecten por áreas privadas o comunes deben ser libres de construcción, en cuyo caso el mantenimiento corresponderá a los particulares.

Desarrollos por construcción

ARTÍCULO 144°. Concepto.

El desarrollo por construcción comprende las acciones encaminadas a la construcción de todo tipo de edificios, adiciones, reformas o adecuaciones a las edificaciones existentes.

ARTÍCULO 145°. De las disposiciones generales.

1. Las exigencias sobre construcción consultarán los siguientes aspectos, mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las edificaciones para el funcionamiento de las actividades relacionadas con los usos a los cuales se destina la edificación.
 2. Los relacionados con el espacio público y la calidad ambiental.
 3. Los referentes a la habitabilidad en las edificaciones, infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones.
 4. Los que se relacionan con la accesibilidad, la seguridad física, y la funcionalidad de las edificaciones.
-

ARTÍCULO 146°. De las normas relacionadas con el medio ambiente y el espacio público.

Las edificaciones deben cumplir con los parámetros para la generación del espacio público y con las disposiciones ambientales señaladas en el Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 147°. De los retiros de construcción.

1. Según la conformación de las diferentes zonas de tratamiento, las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil en relación con el control de registros visuales. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que la altura no impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

2. Para efecto de proveer las edificaciones, los sectores y el territorio urbano de áreas libres y zonas verdes, y de proporcionar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y visuales lejanas a partir del espacio público, se requerirán asimismo aislamientos entre las edificaciones y con respecto al propio espacio público, de acuerdo con las reglamentaciones específicas de normas básicas que se expidan al respecto.

ARTÍCULO 148°. De los andenes y antejardines.

Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones serán los especificados por las normas complementarias que se determinen por decreto para el efecto, dependiendo de la jerarquización vial.

ARTÍCULO 149°. De la utilización de los antejardines y andenes como espacio de estacionamiento.

En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.

PARÁGRAFO.

Para los negocios que cuenten a la fecha de expedición del presente Acuerdo con autorización expedida por la autoridad competente, ésta mantendrá su vigencia hasta tanto expire dicha autorización.

ARTÍCULO 150°. De las normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.

Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental.

ARTÍCULO 151°. De la iluminación y ventilación.

1. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

2. Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar, en el estatuto Municipal

3. Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualesquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos. Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en el estatuto Municipal.

ARTÍCULO 153°. De los índices de construcción.

Índice de construcción es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir; fluctúa según la densidad asignada para la zona en la cual se ubica el desarrollo.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- A. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique.
 - B. Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
 - C. Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
 - D. Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.
-

E. Piscinas y áreas de portería.

F. Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

PARAGRAFO.

El índice de construcción se reglamentara para cada zona y sector en el estatuto Municipal.

ARTÍCULO 154°. Del índice de ocupación.

Es la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por las edificaciones después de respetar los retiros establecidos por las normas; se tomará sobre el primer piso de una edificación. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida, de acuerdo con la definición establecida para ésta.

PARAGRAFO 1.

Los índices de ocupación y de construcción por densidades en barrios y sectores serán:

Sector o barrio	Densidad Propuesta	Viv./Ha
1. San Juan de la Tasajera	Baja	60
2. Pedrera	Media	70
3. Centro Simón Bolívar	Alta	90
3-A. Marco del parque S.B	Alta	90
4. Obrero	Alta	90
5. Villa Nueva	Media	70
6. Asunción (Changái)	Media	70
7. La Azulita	Media	70
8. El Pedregal	Media	70
9. Machado	Media	70

10. B/ María	Media	70
11. Tablazo Canoas	Media	70
12. Mojón	Media	70
13. Fátima	Media	70
14. San Francisco	Media	70
15. Miraflores	Media	70
16. Cristo Rey	Baja	60
17. Vegas	Media	70
18. Yarumito	Baja	60
19. Piedras Blancas	Baja	60
20. Misericordia	Media	70
21. Remanso	Media	70

SUELO DE EXPANSIÓN:

El Convento	Media	70
EL Salado	Media	70

PARAGRAFO 2.

RANGO DE ACEPTACION DE DENSIDADES

Densidad baja	60 –69	Viv./Ha
Densidad media	70—89	Viv./Ha
Densidad alta	90—110	Viv./Ha.

ARTÍCULO 154°. De las normas básicas para urbanizaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

1. DEFINICIONES:

a. Vivienda: Es la edificación o parte de esta, diseñada, acondicionada, construida y destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

b. Vivienda Unifamiliar: Es el edificio diseñado para residencia de una sola familia.

c. Vivienda bifamiliar: Es el edificio diseñado para residencias independientes de dos familias.

d. Vivienda trifamiliar: Es el edificio diseñado para residencias independientes de tres familias.

e. Vivienda multifamiliar: Es el edificio diseñado para residencias independientes de mas de tres familias.

2 NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA EL USO RESIDENCIAL

El área neta útil de los lotes es la siguiente:

a. Para vivienda unifamiliar, construida en uno o dos pisos:

Área del lote para construcción:	Sesenta (60) Metros cuadrados.
Frente mínimo lote:	Cinco (5.00) metros lineales.

b. Para Vivienda bifamiliar, construida en dos pisos: A razón de una familia por piso.

Área del lote para construcción.	Setenta y ocho (78) Metros cuadrados.
Frente mínimo lote:	Seis (6.00) Metros lineales.

c. Para vivienda trifamiliar, construida en tres pisos: A razón de una familia por piso.

Área del lote para construcción:	Ciento cinco (105) Metros cuadrados
Frente mínimo del lote:	Seis (6.00) Metros lineales

d. Para vivienda multifamiliar

Área del lote para construcción: Ciento veinte (120) Metros cuadrados
Frente mínimo del lote: Ocho (8.00) Metros lineales para. Cuatro (4) pisos.
Nueve (9.00) Metros lineales para cinco (5) pisos.

PARAGRAFO 1.

No se permitirá proyectos con propuestas que presenten la llamada tipología “unibi”, que consiste en la subdivisión de un lote apto para vivienda bifamiliar en dos partes, para construir en cada una de ellas una vivienda de dos pisos, ya sea traslapando espacios o construyendo una hacia el frente y la otra en la parte posterior del lote. La resultante de esta subdivisión son dos lotes para vivienda unifamiliar, que no cumplen cada uno con las dimensiones mínimas para este tipo de vivienda.

PARAGRAFO 2.

En los lotes aislados con edificaciones trifamiliares construidas en dos (2) pisos, podrá darse la posibilidad , si cumple con la dimensión. en este caso, para la subdivisión del segundo piso en dos viviendas, cada una de ellas cumplirá con el área habitacional útil, de acuerdo al numero de habitaciones proyectadas en cada una de ellas, según se determina en el presente acuerdo.

PARAGRAFO 3.

Para cualquier tipología de vivienda , máximo hasta cuatro pisos, se admitirá una adición en una vivienda, siempre y cuando dicha adición haga parte integral de alguna (s) de las unidades de vivienda, su adición no sea mayor al cincuenta por ciento (50%) del área del lote implicado y se ubique en la parte posterior de la edificación, conservando un retiro frontal de cinco (5) metros del paramento.

PARAGRAFO 4.

En los desarrollos multifamiliares las unidades de vivienda se podrán proyectar como área habitacional útil de la siguiente manera:

- . Vivienda de una alcoba: 40 metros cuadrados
- . Vivienda de dos alcobas: 50 metros cuadrados
- . Vivienda de tres alcobas: 70 metros cuadrados

1. El total de unidades de vivienda de área inferior a setenta (70) metros cuadrados no debe exceder el 30% del total de unidades de viviendas proyectadas.

2. El área habitacional útil mínima se entiende con exclusión de las áreas de acceso y circulaciones comunes a las viviendas requeridas en el proyecto.

ARTÍCULO 155°. De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para discapacitados.

1. Los desarrollos físicos del Municipio, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

2. Las actuaciones de la administración municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal del Municipio, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

3. En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de Salud y demás entidades competentes.

4. Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Áreas de cesión pública y contribuciones especiales

ARTÍCULO 156°. Concepto.

Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial del Municipio, los nuevos desarrollos constructivos y urbanísticos deberán disponer de áreas de cesión obligatoria, equipamiento y áreas verdes privadas de uso común, acorde con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad, las cuales deberán cumplir ciertas condiciones para su adecuado funcionamiento, bajo el criterio fundamental de que la población debe gozar de un adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos para su realización como ser humano. Las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos:

-
- A. Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del municipio; éstas deberán cumplir con los requisitos sobre el sistema vial.
 - B. Zonas verdes o parques o plazoletas de uso público, junto con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
 - C. Suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.

PARAGRAFO:

Estas se reglamentaran en el estatuto Municipal de planeación y mientras tanto seguirán vigentes las obligaciones exigidas en el acuerdo Municipal 022 de 1992, estatuto Municipal

De las normas sobre planes parciales

ARTÍCULO 157°. De los Planes Parciales.

1. Podrán ser formulados y aprobados planes parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión del municipio de Copacabana, en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto.

2. La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, para la posterior aprobación del Alcalde, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1º.

Sin perjuicio de lo anterior, la administración municipal, a través de la Secretaría de Planeación, podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y posterior aprobación mediante Decreto del Alcalde.

PARÁGRAFO 2°.

La Secretaría de Planeación será la encargada de presentar al Consejo Consultivo de Ordenamiento y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresen sobre el proyecto de plan parcial.

ARTÍCULO 158°. De la propuesta de plan parcial.

1. La propuesta de plan parcial podrá hacer uso para su formulación de los incentivos propuestos en cuanto a mayor aprovechamiento en índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente mencionadas.

2. De igual manera, la propuesta deberá incorporar los elementos determinantes y vinculantes definidos por el presente Plan Básico de Ordenamiento, tales como los sistemas estructurantes y demás normativas de carácter estructural y general, contempladas para la correspondiente zona de tratamiento.

ARTÍCULO 159°. De las condiciones para su aprobación.

Serán condición principal para su aprobación el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios, en el conjunto del área cobijada por el plan parcial, a través de los instrumentos complementarios previstos por la ley, como las unidades de actuación urbanística, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos de construcción y desarrollo al interior del plan parcial y otros que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito por el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el presente Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 160°. De las áreas de cesión.

1. El suelo correspondiente a las obligaciones urbanísticas y constructivas se aporta en la correspondiente área del plan parcial, en las siguientes zonas de tratamiento, redesarrollo y desarrollo.

2. La localización del suelo para equipamientos y áreas libres y verdes correspondientes a las obligaciones urbanísticas y constructivas se determina en el plan parcial, así mismo la destinación de cada área.

ARTÍCULO 161°. De las vías en los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.

En desarrollo de los planes parciales y de las unidades de actuación urbanística deberán ser construidas y cedidas todas las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales planteadas por los mismos. Para las vías de carácter nacional,

metropolitano y regional solo se exigirá la cesión de la faja real requerida y el movimiento de tierra a nivel de rasante, salvo en los casos donde se necesite acceder por ellas, situación en la cual se deberá construir la parte requerida.

DEL COMPONENTE RURAL

Sistemas estructurantes rurales - normas estructurales

ARTÍCULO 162º. Del sistema estructurante rural.

Esta conformado por los elementos más sobresalientes del medio natural y del sistema artificial que se destacan en el territorio Municipal y que integran el suelo urbano y rural y que comunican y organizan los desarrollos en el territorio Municipal.

ARTÍCULO 163º. De los constitutivos naturales.

Esta conformado por los sistemas orográficos, hídricos, y de interés ambiental y ecosistemas estratégicos rurales.

ARTÍCULO 164º De los criterios fundamentales para su manejo.

Buscar la protección de los recursos naturales tales como: el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc.; Así mismo se debe considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

ARTÍCULO 165º Del sistema orográfico.

El sistema Orográfico rural está conformado por los siguientes elementos:

Sistema orográfico norte.

Vereda la Veta:	Alto de Medina Cerro de la popa
Vereda El Zarzal:	Alto de Marquitos

Sistema orográfico sur.

Vereda Quebrada arriba:	Alto de la Sierra
Vereda Cabuyal – Granizal:	Alto del Ávila
Vereda Ancón I:	Cerro el Ancón

Vereda Sabaneta:	El Alto del Umbí
Vereda Montañita:	El Cerro de la Cruz
Vereda Él Salado:	El Alto de los Indios
Vereda el Alvarado:	El Cerro de los Alvarez

ARTÍCULO 166º Del sistema hídrico.

Lo constituyen las quebradas ubicadas en el suelo rural y se incluyen las fajas de retiro y las áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua, además, las bocatomas y tanques de los acueductos rurales. Igualmente, el área de protección de los nacimientos, entre otras, de las siguientes corrientes naturales de agua:

Sistema hídrico norte.

Vereda Guasimal:	Quebrada los Escobares
Vereda la Veta:	Quebrada la Veta
Vereda La Veta – Noral:	La Tolda
Vereda Zarzal:	La Luisa, Los Aguacates, El Limonar, la Sucia, la cuesta

Sistema hídrico sur.

Vereda Quebrada Arriba- Salado- Peñolcito:	Qda La Chuscala
Vereda Montañita – Peñolcito:	Qda el ahogado
Vereda Cabuyal – Granizal:	Qda Piedras Blancas, Las catas
Vereda El Convento:	Qda el Convento, Piedras Negras, la Azulita.
Vereda Rodas – Granizal:	Qda Rodas, Quebrada Trinidad.

ARTÍCULO 167º De los retiros a corrientes naturales de agua.

1. Las fajas de protección a las corrientes naturales de agua serán las establecidas en el Componente General, Clasificación de Suelos.
 2. Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse. Si es necesaria una desviación o rectificación del cauce o un trasvase de cuenca, ésta debe contar con la aprobación de las autoridades competentes y obedecer al plan integral de ordenamiento y manejo de la microcuenca.
 3. Las fajas de retiro de la corriente de agua ubicadas en suelos suburbanos, podrán ser utilizadas para usos agrícolas, siempre que no amenacen la estabilidad de ecosistema existente y garantice la permanencia de las fuentes hídricas naturales.
-

ARTÍCULO 168° Del Manejo en áreas de protección a nacimientos de corrientes de aguas.

En las áreas de protección a nacimientos de aguas se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación del caudal del agua, de la flora y fauna, así como cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico.

Toda nueva construcción en terrenos con existencia de nacimientos de agua deberá respetar el área de retiro establecida en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 169° De las áreas de interés ambiental y ecosistemas estratégicos rurales.

Están conformadas por las áreas de ecosistemas naturales del territorio municipal, los parques ecológicos recreativos y las áreas de importancia ambiental:

VEREDA: Quebrada Arriba
ESPACIO: Alto de la Virgen – Alto de la Sierra

VEREDA: Cabuyal – Convento
ESPACIO: Piedras Blancas (vertientes izquierda y derecha)

VEREDA: Quebrada Arriba, Salado, Peñolcito
ESPACIO: La Chuscala (Vertientes izquierda y derecha)

VEREDA: Vereda la Veta - Zarzal
ESPACIO: Qda los Aguacates (Vertientes izquierda y derecha)y el salto en La quebrada el Limonar.

VEREDA: Vereda la Veta - Noral
ESPACIO: Quebrada la Tolda (Vertientes izquierda y derecha)

VEREDA: Vereda La Veta
ESPACIO: Cerro Alto de Medina

VEREDA: Vereda El Zarzal
ESPACIO: Alto Marquitos

VEREDA: Vereda Peñolcito
ESPACIO: Alto de Avila

VEREDA: Vereda Cabuyal – Granizal
ESPACIO: Alto de la Cueva

ARTÍCULO 170º De los constitutivos artificiales.

Conforman los sistemas constitutivos artificiales rurales, el sistema vial y de transporte y los sistemas de servicios públicos rurales.

ARTÍCULO 171º De la comunicación vial rural.

Es el sistema de vías que permite la interconexión de veredas entre sí. La función primordial desde el punto de vista vehicular es brindar accesibilidad.

ARTÍCULO 172º De la jerarquía vial rural:

El sistema vial rural se clasifica de acuerdo al alcance y a las posibilidades de conexión que presenta. Para el suelo rural el sistema vial tendrá cuatro jerarquías:

- a. Vías primarias
- b. Vías secundarias
- c. Vías terciarias
- d. Caminos

ARTÍCULO 173º De la conceptualización de los distintos tipos de vías.

Para los efectos de comprensión y manejo en lo respectivo al sistema vial en el suelo rural, defínense los siguientes tipos de vías: Ver plano de jerarquización vial.

1. Vías primarias: Son las que comunican veredas entre sí.

a. Sistema vial primario para el suelo rural norte:

- . Anillo vial Guasimal, La Veta, El Noral, Zarzal.-
- . Vía conexión Empresas Públicas de Medellín entre la Veta y el Zarzal.

b. Sistema vial primario para el suelo rural sur:

- . Anillo vial Alvarado, Sabaneta, Salado, Quebrada Arriba.
- . Anillo vial Peñolcito, Montañita, Cabuyal.
- . Anillo vial Convento – Granizal
- . Antigua vía a Guarne

2 .Vías Secundarias: Son las que permiten el acceso directo a las veredas desde las vías primarias. Corresponden a las demás vías que permiten la movilidad (vehicular, animal y peatonal) al interior de las veredas.

3. Vías terciarias: Es la que sirve de acceso a partir de la red primaria o secundaria, a uno o varios predios teniendo un alcance limitado.

4. Caminos: En el suelo rural del municipio de Copacabana, existen muchos caminos de comunicación, incluso con alcance intermunicipal (algunos son reductos de caminos prehispánicos), que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes. Dichos caminos deben permitir el tráfico continuo de cabalgantes en forma individual o de grupos, sin entorpecer el flujo peatonal.

Entre ellos tenemos los siguientes:

El Camino a San Pedro: Por Guasimal y por el Zarzal.

El Camino a la Cruz: Por Fátima

El Camino al Alto de la Virgen por el Umbí

El Camino al Alto de la Virgen desde el Alto de la Cruz.

PARAGRAFO.

Para mejor visualización y comprensión, ver plano de jerarquización vial rural

ARTÍCULO 174º De las secciones mínimas en las vías rurales.

Se establecen las siguientes dimensiones:

1. Vías primarias:

Calzada mínima: 6.00 metros

Cuneta - berma o andén según el caso: 2.00 metros a lado y lado

Sección pública mínima: 10.00 metros

Retiro mínimo: 10.00 metros del eje de vía para paramento de construcción.

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada

Retiro mínimo a cerco: 5.00 metros a partir del eje de la vía.

2. Vías secundarias y terciarias:

Calzada mínima: 4.00 metros

Cuneta - berma o andén según el caso: 1.50 metros

Sección pública mínima: 7.00 metros

Retiro mínimo: 8.50 metros del eje de vía a paramento de construcción.

Retiro mínimo a cerco: 3.50 metros a partir del eje de la vía.

3. Red peatonal rural:

En el suelo rural la red peatonal esta conformada por la red de caminos y puentes

que sirven para el acceso a veredas. Algunos de estos caminos presentan valores patrimoniales por su antigüedad.

El listado y el manejo de los caminos antiguos son tratados en lo correspondiente al patrimonio cultural y del sistema vial, estos conservaran su sección establecida existente.

Sección mínima de caminos nuevos a constituir: 2.40 metros de cerco a cerco.

De los servicios públicos rurales

ARTÍCULO 175º De las disposiciones sobre servicios públicos.

Aplicarán todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos en el componente urbano, que sean pertinentes para el presente componente rural, debido a que aunque siendo generalmente sistemas independientes, poseen condiciones similares de manejo y en muchos casos relaciones de interdependencia funcional. Sin embargo, a continuación se establecen algunas condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales.

ARTÍCULO 176º De las disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos.

En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En este suelo el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.

ARTÍCULO 177º De tratamiento de las aguas residuales en el suelo rural.

Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

ARTÍCULO 178º De la adquisición de áreas para acueductos Municipales y veredales.

1. De conformidad con la Ley del Medio Ambiente, artículo 111º y lo establecido en la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, artículos 2 y 16 se debe proceder a la delimitación y adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que surten el acueducto municipal o de los acueductos y saneamiento en veredas del Municipio de Copacabana.

Dicha área se debe cercar con una barrera física natural, la cual impida el ingreso del hombre y de animales domésticos al interior de la misma.

2. El tratamiento dentro del área de protección de los nacimientos de las corrientes naturales de agua abastecedoras de acueductos veredales se deben plantar especies nativas, que permitan la recuperación y regulación del caudal del agua, de la fauna y la flora.

3. Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico, mediante el cumplimiento con un retiro de 30 metros en su alrededor. Los dueños de los predios del área de influencia de la bocatoma que efectúen labores de protección recibirán los incentivos como descuentos en el impuesto predial. Esta área se debe cercar y reforestar con especies nativas.

4. La merced de agua será otorgada por la autoridad ambiental.

NORMAS SOBRE INTERVENCIONES USOS Y DENSIDADES.

ARTÍCULO 179º De las intervenciones.

Estos se definen de acuerdo a la situación actual de la vocación localizada en cada una de las áreas. Su objetivo principal es orientar y agrupar la actuación que se desean lograr con las políticas y objetivos de la formulación que se establecen para el uso y ocupación del territorio rural.

ARTÍCULO 180º De Los tipos de intervención

Los tipos de intervención posibilitan específicamente la utilización del suelo, aprovechamiento constructivo, protección ambiental y del paisaje requeridos, entre otros.

Los tipos de intervención son:

Preservación estricta (P.E)

Preservación activa con producción primaria (P.A.P)

Conservación.

Recuperación.

PARAGRAFO.

La reglamentación específica, utilizará los criterios y denominaciones de tipos de intervención, pudiendo incorporar, de forma justificada, subcategorías adicionales en función de las peculiaridades de su ámbito, así como establecer una regulación más pormenorizada de los usos, actividades, parámetros y mecanismos para su desarrollo y gestión. Ver plano de intervención rural

ARTÍCULO 181º De Preservación estricta.

Se aplica en sectores con altos valores geográficos, paisajísticos, ambientales, arqueológicos o áreas muy frágiles desde el punto de vista ecológico, y en zonas requeridas de protección de sus valores científicos, culturales o del paisaje. (Ver plano de intervención Rurales).

ARTÍCULO 182º De Preservación activa con producción primaria.

1. Se aplica a las unidades de producción agrícola, forestal o pecuaria que, acumulando altos valores ecológicos, paisajísticos son de origen antrópico, mantienen sus características naturales en buen estado gracias a la intervención del hombre y requieren dicha intervención para prevenir su degradación.

2. Igualmente se aplica a las áreas de explotación y potencial minera donde la intervención se orienta al aprovechamiento de los recursos mineros bajo la normatividad establecida para esta actividad.

3. El tipo de intervención de estas zonas, se orientará al objetivo general de mantener "activamente" la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.
(Ver plano de intervención rural).

ARTÍCULO 183º De conservación.

Se aplica a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y con las directrices generales definidas para cada uno de ellos o sea, mantener el estado de una unidad, admitiendo acciones complementarias.

ARTÍCULO 184º De recuperación

1. Busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos o centros poblados existentes en el suelo rural, susceptibles de mejoramiento y consolidación.

2. La intervención de recuperación estará dirigida específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento y a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo. Así mismo comprenderá el conjunto de actividades dirigidas a restablecer las condiciones del uso adecuado para el sector. En el caso de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo no recuperable se procurará su Relocalización y la recuperación y aprovechamiento sostenible del medio natural afectado.

De los usos del suelo

ARTÍCULO 185º De la asignación.

La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos del suelo en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio.
(Ver plano de Usos del Suelo Rural.)

ARTÍCULO 186º De la determinación de los usos del suelo.

1. Se tendrán las siguientes premisas para efectos de determinar la reglamentación específica, fundamentadas en la complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, la práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización, la preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social y el propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal, a través de una identificación de los usos compatibles que fortalezcan el potencial del territorio rural.

2. La presente asignación general de usos de suelo, se desarrollará observando entre otros aspectos reglamentarios la altura máxima y el área mínima de lote establecida para cada vereda y sus áreas de intervención.

3. Las actividades permitidas que cuenten con reglamentación específica se registrarán para su funcionamiento por esta última. Las demás actividades no asignadas se analizarán como usos restringidos para cada caso.

Usos establecidos: Los usos que no estén asignados para las distintas áreas y que estén en funcionamiento antes de la vigencia del presente plan, se tolerarán siempre y cuando del análisis de impactos ambientales y Urbanísticos efectuados por Planeación se concluya que no causa deterioro a las respectivas áreas.

ARTÍCULO 187º Del suelo de protección.

Para estas áreas la normatividad deberá propender por conservar la cobertura boscosa existente, las aguas, los ejemplares de la fauna y las especies de la flora silvestre que existan o habiten dentro del ecosistema. La edificaciones a desarrollar, deben garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística y tener como propósito apoyar los programas propios de la zona, turismo ecológico o visitas dirigidas. Para el efecto se determinará previamente el tratamiento a los desechos, la disponibilidad de servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación.

ARTÍCULO 188º Del uso forestal

Es la actividad localizada en los suelos Rurales que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área prevalece el efecto productor protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.

ARTÍCULO 189º Del uso agropecuario.

Son las áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería intensiva, el aprovechamiento de los suelos y en general de los recursos. Dicho aprovechamiento deberá hacerse de manera tal que promueva la integralidad física del suelo rural y su capacidad productora. La actividad agropecuaria deberá desarrollarse mediante la aplicación de tecnologías apropiadas.

Están localizadas en las siguientes zonas:

En costado sur del Municipio:

Vereda Cabuyal, Peñolcito, Montañita, Sabaneta, Quebrada arriba, Alvarado en las áreas ubicadas entre el limite del suelo suburbano y la autopista Medellín Bogotá.

En el costado Norte:

Vereda Guasimal, La Veta, Noral y Zarzal la Luz, entre el limite del suelo suburbano y el limite del suelo de protección en este costado (Vía Empresas Publicas).

VEREDA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PARQUE ARVI Granizal Cabuyal Peñolcito, quebrada arriba, Montañita.	Forestal productor protector.	Agrícola silvo pastoril, Recreativo, Institucional.	Construcción de Vivienda que implique grandes movimientos de tierra. Cultivos sin practicas de conservación de suelos. Ganadería sin practicas de manejo.	Minería en zonas de recargas de agua. Deforestación. Ganadería extensiva. Apertura de vías
			Construcción de Vivienda que implique grandes movimientos de tierra. Cultivos sin practicas de conservación de suelos. Ganadería sin practicas de manejo	Minería en zonas de recargas de agua. Deforestación. Ganadería extensiva. Apertura de vías
Veta Veredas La veta Zarzal	Forestal protector.	Agrícola, Pecuario, Vivienda, Institucional.	Construcción de Vivienda que implique grandes movimientos de tierra. Cultivos sin practicas de conservación de suelos. Ganadería sin practicas de manejo	Minería en zonas de recargas de agua. Deforestación. Ganadería extensiva. Apertura de vías
			Construcción de Vivienda que implique grandes movimientos de tierra. Cultivos sin practicas de conservación de suelos. Ganadería sin practicas de manejo	Minería en zonas de recargas de agua. Deforestación. Ganadería extensiva. Apertura de vías
Veredas Sabane-ta, Quebrada Arriba, Ancon I, El Umbi	Forestal protector	Agrícola, Vivienda, Institucional	Construcción de Vivienda que implique grandes movimientos de tierra. Cultivos sin practicas de conservación de suelos. Ganadería sin practicas de manejo	Minería en zonas de recargas de agua. Deforestación. Ganadería extensiva. Apertura de vías
			Industria, Minero	Mineria en zonas de recargas de agua.

Cabuyal peñolcito Montañita Quebrada arriba Sabaneta Alvarado	Pecuario	Agricola, vivienda, Institucional, Servicios Forestal.		
			Industria, y pecuario.	Mineria
Guasimal Noral La veta Zarzal la luz Zarzal curazao	Agricola	Vivienda Institucional, Forestal	Industria, Agricola y pecuario.	Mineria
Las veredas comprende das en suelo suburban	Vivienda	Institucional , servicios, Forestal	Agricola y pecuario	Minero
GuasimalN oral, Ancon, Zarzal curazao Alvarado Corredor de la Autopista Medellin Bogota	Multiple	Vivienda, Institucional, servicios, Forestal		
			Agricola	Industria ,Pecuario y Minero
Zarzal curazao Sector granjas infantiles y comfama,c entros educativos y equipament o Municipa	Institucional y servicios	Vivienda		

ARTÍCULO 190º Del uso de vivienda con densidad restringida.

Localizado en el costado sur, abarca el área del suelo suburbano.

En el costado Norte, entre la circunvalar, propuesta y el limite del perímetro suburbano.

ARTÍCULO 191º Del uso múltiple.

Localizado en: Costado sur: Localizado en el corredor de la autopista Medellín-Bogotá y en la calle 50, desde el barrio san Juan hasta él limite con Girardota.

En el costado Norte: Localizado entre La Autopista Norte y la Circunvalar propuesta y el corredor de la vía a Procopal.

ARTÍCULO 192º Del uso institucional y servicios.

Localizado en el sector de las granjas infantiles femeninas y en los inmuebles de propiedad del Municipio en donde se localiza los centros educativos y equipamiento Municipal.

De las densidades

ARTÍCULO 193º De las densidades habitacionales.

1. Los aprovechamientos constructivos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos en el suelo rural.
2. Las densidades serán la resultante de la aplicación de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas de intervención, permitiéndose los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección.
3. Los proyectos deberán tener en cuenta los conceptos y directrices de la Corporación Autónoma Regional CORANTIOQUIA, según su política de tierra contemplada en el Plan de Gestión Ambiental 2000-2006, y en concordancia con lo estipulado en la ley 99 de 1993 y demás normas que se establezcan.

PARAGRAFO.

Se determina un plazo de seis (6) meses para que la secretaria de Planeacion en concertación la corporación autónoma regional CORANTIOQUIA, reglamente las densidades y las áreas mínimas de los lotes para el suelo rural.

ARTÍCULO 194º De las áreas mínimas de lotes.

1. Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de los suelos rurales, así mismo se evite la saturación de los acueductos y sean las soluciones al saneamiento de las aguas servidas.

2. El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos tales como la zonificación de usos generales del suelo y el tipo de intervención posible.

1. EN SUELOS DE PROTECCION:

En algunos casos será restringido el fraccionamiento de los predios y limitada su ocupación.

CATEGORIA SUELO DE PROTECCION: Áreas Forestales Protectoras
APROVECHAMIENTO: 50.000 M2

CATEGORIA SUELO DE PROTECCION: Áreas Forestales Protectoras.
Productoras

APROVECHAMIENTO: 30.000 M²

CATEGORIA SUELO DE PROTECCION: Áreas Agrícolas y ganaderas
APROVECHAMIENTO: 10.000 M²

PARAGRAFO. Los predios que contemplen áreas construidas, existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9ª de 1989, se tolerarán como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad.

De las normas básicas.

ARTÍCULO 195º De los procesos de partición y parcelación.

Aspectos generales:

La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura del desarrollo armónico del suelo rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación, con la diferencia de que la exigencia de cesiones sólo es aplicable a estos últimos.

ARTÍCULO 196º De la vivienda campesina.

Corresponde a la edificación destinada al uso residencial localizada en suelo rural, en lotes donde predominan los usos propios del suelo rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

ARTÍCULO 197º De la vivienda campestre.

Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del suelo rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del suelo rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas. Se consideran desarrollos con características asimilables a lo urbano y a ellos se imputarán las cargas propias de los inmuebles urbanos.

ARTÍCULO 198º De la subdivisión de predios y las parcelaciones según la disponibilidad de los recursos naturales.

1. Para la utilización de recursos naturales se debe tener en cuenta que el interés general prima sobre el interés particular y que las actividades que tienen que ver con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre las consideradas como complementarias o recreativas; por lo tanto, la parcelación recreativa no es un uso prioritario para otorgar la utilización de recursos naturales.

2. Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como: el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc.; así mismo, se deben considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

ARTÍCULO 199º Del área mínima de lote.

1. Busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes, con el fin de que no se afecten los usos del suelo, ni se aumente la densificación de los suelos rurales ni la saturación de los acueductos y sean posibles las soluciones al saneamiento de las aguas servidas.

2. El área mínima de los lotes para parcelaciones en el suelo rural varía dependiendo de aspectos tales como las particularidades de la vereda donde se ubica, el tipo de suelo, las características topográficas del terreno o la dotación de servicios públicos. Dichas áreas serán consecuentes con las densidades establecidas por Planeación Municipal y con los sistemas de saneamiento.

ARTÍCULO 200º De la subdivisión predial

1. Mediante el proceso de parcelación

a. Enriéndose por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en el suelo rural, en cinco o más predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

b. La localización de las parcelaciones.

b.1 Se desarrollan en suelo rural - suburbano y con altas restricciones en el suelo de protección. En el suelo rural la parcelación deberá responder a la vocación del suelo, es decir, al uso para el cual el suelo presenta las mejores características de productividad sostenible.

b.2 En suelo suburbano, las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

b.3 En suelo de protección la parcelación se considera como uso restringido, pudiendo en algunos casos llegar a ser un uso prohibido. Si el suelo es de protección por razones de riesgo no recuperable, se prohíbe en él todo tipo de construcción y el desarrollo de cierto tipo de infraestructuras, especialmente la vial.

b.4 En suelos de protección destinados a uso forestal protector – productor y productor, se establecerán en el Estatuto Municipal de Planeación las densidades

de ocupación, con el fin de preservar el uso asignado.

PARÁGRAFO 1:

Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote que se establezca, según la localización y la zona para el desarrollo de una vivienda. En caso de resultar de la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

PARÁGRAFO 2:

En el caso de los suelos suburbanos se establecerán los tamaños mínimos de los predios en concordancia con las densidades que se establezcan para cada una de las veredas o sectores de las mismas.

Del sistema vial rural

ARTICULO 201º Del sistema vial rural.

Los aspectos viales se regularán considerando lo definido en la parte vial contenido en el presente acuerdo, teniendo en cuenta las jerarquías de vías de carácter primario y secundario que interconectan las veredas , acorde con la vocación y uso de las diferentes áreas de intervención.

ARTICULO 202º De las vías.

1. El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.
 2. La sección mínima de la vía deberá estar conformada por la superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.
 3. *El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, que se determino anteriormente en la reglamentación específica, y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual.*
 4. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el
-

presente acuerdo.

5. Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

6. La sección mínima de servidumbre privada será de 6.00 metros de sección total.

ARTICULO 203º De la vinculación al sistema vial existente o proyectado.

1. Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los anillos viales definidos y las vías propuestas, en el plan vial municipal .

2. Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

3. En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atenté contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice, podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

ARTICULO 204º Del acceso directo a los lotes.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

De los servicios públicos rurales

ARTICULO 205º De la infraestructura de servicios públicos.

El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los

sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas.

ARTICULO 206º De la disposición de aguas residuales.

Todo desarrollo en el suelo rural debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

PARAGRAFO.

En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de recolección y transporte y el tratamiento final.

De las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas

ARTICULO 207º De las áreas de cesión y dotación de equipamiento comunitario.

1. Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector . Dichas exigencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de éste en el suelo rural.

2. Otras obligaciones:

Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente. Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

ARTICULO 208º De las áreas de cesión en procesos de desarrollo por parcelación.

Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Copacabana por escritura Publica debidamente registrada las siguientes áreas:

- . Área de lote para dotación de equipamiento comunitario.
- . Áreas correspondientes a vías públicas.
- . Construcción de equipamientos comunitarios.

ARTICULO 209º De las áreas de cesión pública.

1. Para contribuir al desarrollo equilibrado del suelo rural, desarrollos de parcelaciones y de construcción, bien sea a legalizar o nuevos proyectos cederán un porcentaje del área bruta y el equivalente en metros cuadrados de construcción, teniéndose en cuenta el número de parcelas o destinaciones.

2. Para legalizaciones de Viviendas concentradas en un mismo lote, se deberá contribuir con las cesiones, cuando el número de destinaciones supere cuatro (4) viviendas por lote.

3. Para cuando no sea conveniente la construcción del equipamiento colectivo dentro del mismo lote, por que no cumpla una función colectiva acorde con las reglamentaciones los porcentajes de las obligaciones establecidas se pagaran en dinero al Municipio. Las sumas recaudadas se destinaran a la obtención de terrenos para la dotación de equipamientos comunitarios así como para la construcción de los mismos.

ARTICULO 210º De los porcentajes de áreas a ceder.

1. Los procesos de desarrollo de parcelación deberán ceder obligatoriamente a favor del Municipio de Copacabana mediante escritura publica debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, áreas libres para servicios comunales correspondientes al 6% del área bruta del lote y cumplir con la construcción de equipamientos comunitarios a razón de 20 metros cuadrados por parcela.

2. Para legalizaciones de parcelas referentes a viviendas concentradas en un mismo lote se exigirá la construcción correspondiente a 7 metros cuadrados por cada parcela resultante en el lote.

3. Las parcelaciones superiores a dos Hectáreas, dejaran un mínimo del 10% del área bruta del lote en cobertura forestal, adicional a las áreas de cesión para servicios comunales y las menores o iguales a dos hectáreas destinaran para el mismo fin un área correspondiente a un 5 % del área bruta del lote.

Se podrá incluir en estos porcentajes las siguientes áreas :

-
- a. 100 metros a la redonda de cada nacimiento de agua, medidos a partir del borde del mismo.
 - b. Un retiro no inferior a 30 metros de ancho, paralelo a la línea de máxima inundación a cada lado de quebradas, lechos y arroyos que sean permanentes o no permanentes y alrededor de lagos o depósitos de agua.
 - c. Los terrenos con pendientes mayores al 100% $<45^{\circ}$.

PARÁGRAFO:

Si con los numerales anteriores no se completaren los porcentajes, este deberá completarse con:

- a. Áreas aledañas a cualquiera de las zonas antes enunciadas.
- b. Áreas contiguas a zonas comunes, públicas o privadas
- c. Áreas de vegetación de protección de taludes.
- d. Otras áreas en cualquier sitio de la parcelación

Cuando la vereda no requiera de áreas para equipamiento comunitario donde se localice la parcelación, se podrá efectuar la compensación respectiva, en algún otro sitio requerido por la Secretaria de Planeación o en su defecto se hará la compensación en dinero, equivalente al avalúo comercial del lote que para tales efectos realizara la Lonja de propiedad raíz a cuenta del propietario y los cuales tendrán una destinación para: La obtención de terrenos, dotación, mantenimientos, construcción, de equipamientos comunitarios.

ARTICULO 211º De las especificaciones de áreas a ceder.

La ubicación y las características de las áreas a ceder se establecerán mediante estudio previo realizado por la Secretaria de planeación al momento de ingresar el anteproyecto.

ARTICULO 212º De los procedimientos para la obtención de avalúos

Para determinar el valor del predio a ceder, se procederá a cuenta propia del propietario, a realizar el avalúo comercial del predio con la lonja de propiedad raíz.

De los parámetros generales para la construcción

ARTICULO 213º De los parámetros de construcción.

-
1. Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad.
 2. En las áreas de reserva agrícola y de aptitud forestal productora, la norma propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.
 3. En las áreas de uso múltiple, se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, y una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, de esparcimiento, y vivienda campesina y campestre, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.
 4. En áreas de producción, para las actividades pecuarias especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y las de vivienda, educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto. Así mismo, se deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.

ARTICULO 214º De los usos diferentes al residencial.

1. Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio de carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico-asistenciales, religiosas, científica, funerarias, cementerios, centros de acopio y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos, tendiente a que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y cumpla con los requerimientos específicos al interior de la misma. En los casos de proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, estos se regirán por los retiros que para el efecto, se determinen. Estos se establecerán en el Estatuto de Planeación Municipal.
 2. La altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótano que requiera. Se estudiarán como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.
-

3. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

4. La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

5. En toda parcela se permite una vivienda principal y una vivienda para mayordomo.

ARTICULO 215º De los retiros.

Todas las edificaciones deben contemplar los retiros que se establecen en las normas estructurales y, además, los retiros a linderos será mínimo de cinco (5) metros.

ARTICULO 216º De las exigencias adicionales

Para todo proyecto de magnitud considerable, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, se podrán hacer exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.

ARTICULO 217º De la aplicabilidad de las normas básicas

Las normas básicas establecidas anteriormente serán adicionalmente aplicables, a las tipologías de vivienda campesina y campestre y a las edificaciones de apoyo a las actividades diferentes al uso residencial.

ARTICULO 218º Las edificaciones diferentes a vivienda se regularán adicionalmente por la reglamentación específica que para ellas se establezca en el estatuto de Planeación Municipal.

DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 219º. Del programa de ejecución.

Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan Trienal de Inversiones correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo para el período 1998-2000, aprobado mediante el Acuerdo 011 de 1998; así mismo los contemplados en el Plan de Inversiones que hace parte del Presupuesto General del Municipio para el año 2000 (Acuerdo 019 de 1999). Estos proyectos, se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal.

ARTÍCULO 220°. De la participación en plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y en la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar de las plusvalías resultantes de dichas acciones.

1. Hechos generadores. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

a.-El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo

b.-La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

PARAGRAFO 1.

En los sitios en donde acorde con los planes parciales se dé alguno de los hechos generadores de que tratan los numerales a y b, la administración municipal, en el mismo plan parcial, podrá decidir si se cobra la participación en plusvalía.

PARAGRAFO 2.

Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento, en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, el alcalde podrá determinar el mayor valor adquirido por tales obras, y liquidar la participación siguiendo las reglas señaladas en la ley 388 de 1997 y en los decretos reglamentarios.

2. Monto de la participación

La tasa de participación en plusvalía será del 30 % del mayor valor del inmueble en aquellos casos en que se decida su cobro en el correspondiente plan parcial.

3. Exenciones.

Se exonera del pago de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

4. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía.

Los recursos provenientes de la participación en plusvalía serán invertidos de conformidad con la ley y según las prioridades señaladas en los instrumentos que desarrollen el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 221°. De la vigencia y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El contenido del Plan Básico de Ordenamiento tendrá las vigencias que a continuación se señalan de conformidad con la ley 388 de 1997:

1. Componente general de largo plazo.

Para el caso del Municipio de Copacabana se determina que el Componente General estará vigente hasta el año 2009.

2. Componente general y urbano de mediano plazo: Estará vigente hasta el año 2006

3. Componente urbano y rural de corto plazo: Estará vigente hasta el año 2003.

El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado al vencimiento de las vigencias antes establecidas. No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan Básico de Ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

ARTÍCULO 222°. De las revisiones al Plan de Ordenamiento.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos; la ejecución de proyectos estructurantes de infraestructura metropolitana, regional, departamental y nacional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de los objetivos del plan.

ARTÍCULO 223°. De la adquisición y expropiación de inmuebles.

1. Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

2. Cuando la Administración Municipal decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 224°. Excepciones a las normas.

Cuando se decida adelantar un macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen, y el tratamiento asignado en el que se desarrolla sea de conservación, mejoramiento integral, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

1. No podrán ser objeto de excepción las normas de primera jerarquía, entendiéndose por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.

2. La excepción sólo causará efectos frente al proyecto de que trate y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.

ARTÍCULO 225° De la creación del Comité de Proyectos Viales.

Créase el Comité de Proyectos Viales como organismo asesor de la Secretaría de Planeación que tendrá a su cargo el estudio y análisis de las modificaciones al plan vial, diferentes a las que se efectúen en vías de servicio. El comité estará conformado por:

1. Secretaría de Planeación Municipal.
2. Un representante de la Secretaría de Obras Públicas municipales.
3. Un representante de la Secretaría de Transportes y Tránsito del Municipio.
4. Un representante del Departamento Administrativo de Valorización.

Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes del Área Metropolitana, Ferrovias, INVIAS, Sociedad Colombiana de Arquitectos y/o Sociedad Antioqueña de Ingenieros.

PARÁGRAFO.

Cuando la modificación al plan vial trate de cambios en el diseño de vías férreas, arterias, autopistas y el corredor multimodal, será obligatorio el concepto previo del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 226° Del consejo Consultivo de Ordenamiento.

Será una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial; estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 227° Del tránsito de normas urbanísticas.

Se consideran como parte del suelo urbano y no hacen parte del suelo de expansión, los terrenos de las urbanizaciones aprobadas y con trámite vigente al momento de aprobar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Las condiciones de aprobación regirán por el plazo de vigencia de la licencia de urbanismo y construcción que hubiere sido aprobada. En caso de vencerse la licencia sin que se hubiera producido el desarrollo urbanístico, el proyecto de urbanización deberá acogerse a las condiciones de desarrollo definidas por el correspondiente plan.

ARTÍCULO 228°. Obligatoriedad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en planes parciales y a las normas complementarias que se expidan.

ARTÍCULO. 229°. Intervenciones urbanísticas durante la vigencia de largo plazo del plan.

Las intervenciones urbanísticas incorporadas en el Plan de Desarrollo del municipio durante la vigencia de largo plazo del plan, no podrán ser contrarias a lo establecido en el mismo. Para lo cual se deberán consultar los proyectos consagrados y las prioridades de desarrollo urbano que existan en el momento de formulación del correspondiente Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 230°. De las normas transitorias.

Mientras la administración municipal expide las normas constructivas o Estatuto de Planeación Municipal, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión, cesiones urbanísticas y aprovechamientos por zonas de tratamiento, seguirán vigentes las establecidas en el Acuerdo 022 de 1992.

ARTÍCULO 231°. De la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento.

Con base en lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, la administración municipal establecerá el procedimiento para el trámite y aprobación de la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento.

ARTÍCULO 232° De la licencia de loteo y subdivisión de predios.

De acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997, se requerirá de licencia expedida por la administración municipal para dividir un lote, cualquiera sea su localización. Los requisitos y procedimientos para acceder a la licencia de loteo y subdivisión de predios, serán reglamentados por la administración municipal en un plazo no mayor a doce (12) meses, en la elaboración del estatuto municipal.

ARTÍCULO 233°. Facultades al alcalde.

Se faculta al señor alcalde, para que a más tardar en el mes de Octubre del año 2001, decrete los ajustes requeridos a la división político-administrativa de los barrios y veredas del municipio acorde con las nuevas realidades geográficas, económicas, culturales y sociales del mismo.

ARTÍCULO 234°. De las obligaciones urbanísticas.

1. La administración municipal establecerá un instrumento de carácter financiero para recibir los pagos en dinero de las obligaciones urbanísticas por zona verde pública y equipamiento colectivo, cuando se trate de tratamiento de consolidación o de las compensaciones de que tratan las normas vigentes.
2. Este instrumento tendrá como finalidad principal el financiar la creación y dotación de espacio público con criterio de equidad, siendo obligatoria la inversión de un porcentaje de lo recaudado en la zona que genere la obligación. Los dineros restantes se invertirán en las zonas del Municipio que, de acuerdo con estudios técnicos, se encuentren más deficitadas.

PARÁGRAFO.

Los procedimientos administrativos, manejo y operación de este instrumento financiero serán reglamentados por el Alcalde; en todo caso, los recursos provenientes de estos pagos y compensaciones no ingresarán a las cuentas de fondos comunes del Municipio.

ARTÍCULO 235°. Autorización.

Autorizase al Alcalde Municipal para que en un término de tres (3) meses, a partir de la vigencia del presente Acuerdo, ajuste el Documento Técnico de formulación y el documento resumen del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) a lo consagrado en el presente acuerdo, así como el perfeccionamiento de su expresión escrita y gráfica.

ARTÍCULO 236°.

Se faculta al Señor Alcalde para que en un término de seis (12) meses contados a partir de la publicación del presente acuerdo pueda establecer las modificaciones en el tratamiento de las zonas de frontera del municipio que se deriven de un proceso de concertación con las administraciones de los municipios vecinos y que consulte los objetivos de los respectivos planes de ordenamiento a fin de lograr un desarrollo coordinado y armónico.

ARTÍCULO 238°.

Se determina un plazo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del P.B.O.T para que se elabore el estatuto de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 238.

Se deben elaborar a corto plazo los siguientes planes :

- a. Plan especial de espacio público.
- b. Plan especial de protección patrimonial.
- c. Plan de equipamiento.

ARTÍCULO 239°. Con el presente Acuerdo se protocolizan los siguientes planos anexos:

Modelo de ocupación
Clasificación del suelo
Tratamientos urbanísticos.
Usos del suelo, suelo urbano y suburbano.
Intervenciones rurales.
Usos del suelo rural
Sistema de espacio público de escala municipal
Sistema vial propuesto-suelo urbano.

Planes parciales
Amenazas y riesgos, suelo urbano.

Proyectos que contribuyen a la recuperación de la calidad ambiental urbanística y valoración urbana.}

Jerarquización vial rural.

Amenazas y riesgos, suelo rural.

ARTÍCULO 240° De la vigencia y derogatorias.

El presente acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Salón del Honorable Concejo Municipal de Copacabana, a los trece (13) días del mes de Diciembre de Dos mil (2000).

JUAN CARLOS MONTOYA LÓPEZ
Vicepresidente

CLAUDIA BIAENT ZAPATA ZAPATA
Secretaria General

RAMON ANTONIO ZAPATA MEJIA
ALCALDE MUNICIPAL

TABLA DE CONTENIDO

Acuerdo No 025 de 2000.....	1
De las disposiciones preliminares.....	1
Del componente general del Plan.....	3
Del contenido estructural del componente general.....	6
Componentes naturales del sistema del espacio publico.....	9
Del sistema hidrográfico.....	10
Del sistema orográfico.....	14
De los ecosistemas estratégicos.....	15
El sistema vial y de transporte.....	16
El sistema de centros urbanos de crecimiento.....	19
De los equipamientos.....	20
Del patrimonio cultural.....	22
Listado de bienes de interés cultural de la cabecera municipal.....	23
Inmuebles de valor patrimonial en el suelo rural.....	32
De la clasificación del suelo.....	33
Del suelo urbano.....	34
Perímetro urbano del municipio de Copacabana.....	34
Suelo rural.....	35
Perímetro municipal.....	35
Suelo suburbano.....	36
Perímetro suburbano de Copacabana.....	36
Suelo de protección.....	38
De las restricciones en las zonas de riesgo recuperable o mitigable en suelo rural.....	42
Proyectos que contribuyen a lograr la consolidación del modelo de ocupación territorial del municipio de Copacabana.....	48
Proyectos que contribuyen a la recuperación de la calidad ambiental, urbanística y valoración urbana.....	49
Planes parciales en áreas de expansión.....	49
De los hechos metropolitanos.....	53
DEL COMPONENTE URBANO.....	54
Del sistema estructurante urbano del espacio publico.....	54
De los constitutivos naturales.....	54
De los constitutivos artificiales.....	56

Del sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro	
-parques, plazas y zonas verdes y centros de servicios.....	59
De los sistemas de servicios públicos.....	64
De las normas urbanísticas generales.....	69
De las normas sobre tratamientos y usos del suelo.....	69
De los tratamientos urbanísticos.....	69
De los criterios para fijar aprovechamientos.....	73
De los usos del suelo.....	75
Normas básicas urbanas.....	81
De los procesos de urbanización.....	81
Modalidades por el uso predominante.....	83
Desarrollo por construcción.....	89
Del índice de ocupación.....	92
De las normas básicas para urbanizaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.....	94
De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para discapacitados.....	96
Areas de cesión pública y contribuciones especiales.....	96
De las normas sobre planes parciales.....	97
DEL COMPONENTE RURAL	99
Sistemas estructurantes rurales –normas estructurales.....	99
De los servicios públicos rurales.....	104
Normas sobre intervenciones, usos y densidades.....	105
De los usos del suelo.....	107
De las densidades.....	111
De las normas básicas –De los procesos de partición y parcelación.....	112
Del sistema vial rural.....	115
De la infraestructura de los servicios públicos.....	116
De los parámetros generales para la construcción.....	119
De las disposiciones varias.....	
